

FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Folleto Informativo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

***DEFINITIVE BROCHURE** The securities described in this Definitive Brochure have been registered in the National Securities Registry maintained by the National Banking and Securities Commission, and may not be offered or sold outside the United Mexican States unless permitted by the laws of other countries*

**HSBC México, S A , Institucion de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria
Samantha Barquera Betancourt
Delegada Fiduciaria**

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RESPALDADOS
POR DERECHOS DE CRÉDITO**



**Instituto de Seguridad y Servicios Sociales
de los Trabajadores del Estado a través de
su Fondo de la Vivienda**

**HSBC México, S.A., Institución de Banca
Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria**

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN A SER LISTADO:

**1,055,476,200 (Mil Cincuenta y Cinco Millones Cuatrocientas Setenta y Sels Mil
Doscientas) UDIS¹**

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

120,200 (Ciento Veinte Mil Doscientos) CBF's

CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

**Fitch México, S.A. de C.V.: "AAA (mex)", en su escala doméstica y "BBB+sf" en su
escala global.**

**Moody's de México, S.A. de C.V.: "Aaa.mx (sf)" en su escala nacional y "Baa1 (sf)" en
su escala global en moneda local.**

**Estas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y se encuentran sujetas
a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la Agencia
Calificadora correspondiente.**

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Clave de Pizarra:	TFOVIE 12U ²
Tipo de Valor:	Certificados Bursatiles Fiduciarios ("CBF's")
Denominación de los CBF's :	UDIS
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión Original:	4 576664 Pesos
Valor de la UDI en la Fecha de Inscripción en	4 853115 Pesos.

¹ El monto considera el monto de la Emisión, el cual ascendió a 1,138,895,000 (Mil Ciento Treinta y Ocho Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil) UDIS, menos los pagos de Principal e Intereses que se han realizado a la fecha del presente Folleto Informativo.

² La Emisión se encontraba identificada originalmente con la clave de pizarra "TFOVI E11" (ISIN: "MX95TF010000"), la cual fue modificada a "TFOVIE 11U" (ISIN: "MX95TF020009") el 13 de abril de 2012, y posteriormente a "TFOVIE 12U" (ISIN: "MX95TF020017") el 30 de Noviembre de 2012.

el RNV:

Monto de Emisión en UDIS en la Fecha de Emisión Original:	1,202'000,000 (Mil Doscientos Dos Millones) de UDIS.
Monto de Emisión en UDIS en la Fecha de Emisión:	1,138,895,000 (Mil Ciento Treinta y Ocho Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil) UDIS.
Monto de Emisión en UDIS en la Fecha de Inscripción en el RNV:	1,055,476,200 (Mil Cincuenta y Cinco Millones Cuatrocientas Setenta y Seis Mil Doscientas) UDIS.
Monto de Emisión en Pesos en la Fecha de Emisión Original:	\$5,501'150,128.00 (Cinco Mil Quinientos Uno Millones Ciento Cincuenta Mil Ciento Veintiocho Pesos 00/100 M.N.)
Monto de Emisión en Pesos en la Fecha de Emisión:	\$5,212,339,746.28 (Cinco Mil Doscientos Doce Millones Trescientos Treinta y Nueve Mil Setecientos Cuarenta y Seis Pesos 28/100 M.N.) ³
Monto de Emisión en Pesos en la Fecha de Inscripción en el RNV:	\$5,122,347,378.36 (Cinco Mil Ciento Veintidós Millones Trescientos Cuarenta y Siete Mil Trescientos Setenta y Ocho Pesos 36/100 M.N.)
Número de CBF's en la Fecha de Emisión Original:	120,200 (Ciento Veinte Mil Doscientos) CBF's.
Número de CBF's en la Fecha de Emisión:	120,200 (Ciento Veinte Mil Doscientos) CBF's.
Número de CBF's en la Fecha de Inscripción en el RNV:	120,200 (Ciento Veinte Mil Doscientos) CBF's.
Precio de Colocación:	100% (cien por ciento) del valor nominal de los CBF's adquiridos con Recursos Derivados de la Emisión; en el entendido que los CBF's también podrán ser adquiridos mediante la entrega de CBF's Sustituídos en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes" (Ver Sección "II.35 Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión"), esto es la cantidad equivalente a 9,475 (Nueve Mil cuatrocientos Setenta y Cinco) UDIS ⁴ .
Valor Nominal por CBF:	Los CBF's fueron emitidos con un Valor Nominal de 9,475 (Nueve Mil cuatrocientos Setenta y Cinco) UDIS.
Valor Nominal Ajustado por CBF:	Una vez considerados los pagos de Principal e Intereses a la fecha del presente Folleto Informativo, el Valor Nominal Ajustado por CBF's equivale a 8,781 (Ocho Mil Setecientos Ochenta y Un) UDIS.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	4,645 (Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Cinco) días equivalente a aproximadamente 12 (doce) años y 8 (ocho) meses.
Fecha de la Emisión Original:	12 de Agosto de 2011.
Fecha de la Colocación de la Emisión Original:	8 de Agosto de 2011.

³ Para efectos de determinar el monto en pesos de la Emisión, se deberá considerar únicamente para efectos de referencia, el valor nominal que resulte de utilizar el valor de la UDI en Pesos al 12 de agosto de 2011 publicado por el Banco de México. No obstante lo anterior, con posterioridad a la Fecha de Emisión, la determinación del valor y de las cantidades adeudadas al amparo del Macrotítulo, se determinarán con base al valor de la UDI en la fecha de cálculo correspondiente y en los términos previstos en el Macrotítulo.

⁴ Una vez considerados los pagos de Principal e Intereses a la fecha del presente Folleto Informativo, el precio de colocación de los CBF's equivale a 8,781 (Ocho Mil Setecientos Ochenta y Un) UDIS.



Fecha de la Emisión:	13 de Abril de 2012.
Fecha de la Colocación de la Emisión:	9 de Abril de 2012.
Fecha de Inscripción en el RNV:	30 de Noviembre de 2012.
Fecha de Listado BMV:	30 de Noviembre de 2012.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Comportamiento de los Créditos Hipotecarios:	El pago de los CBF's depende directamente del pago, por parte de los Deudores Hipotecarios, de los Créditos Hipotecarios. Por lo anterior, los posibles adquirentes deberán considerar las características generales de dichos Créditos Hipotecarios, las cuales se describen en la Sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN".
Fecha de Corte:	31 de Mayo de 2011.
Requisitos de Elegibilidad:	El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior sea verificado por algún tercero.
Características de los Derechos de Crédito:	Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y en las fechas establecidas a continuación contaban con las siguientes características:

Fecha de Referencia:	31 de Mayo de 2011	29 de Febrero de 2012	30 de Septiembre de 2012
Número de Créditos Hipotecarios:	34,487	33,937	33,312
Saldo Insoluto Remanente:	9,821,868,177	9,405,175,290	8,798,104,511
Saldo Promedio Original ⁵ :	414,913	432,880	433,503
Saldo Promedio Remanente ⁶ :	284,799	277,136	264,112
Promedio Ponderado Plazo Original ⁷ :	360	360	360
Promedio Ponderado Ingreso Vigente ⁸ :	5.53	5.55	5.56
Antigüedad Promedio Ponderada ⁹ :	44.02	53.06	61.1%
Promedio Ponderado Importe del Crédito al Inmueble ("LTV") ¹⁰ :	66.8%	63.4%	5.673%
Tasa de Interés Promedio Ponderada ¹¹ :	5.678%	5.675%	5.673%
Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):			
Estado de México:	20.3%	22.7%	20.4%
Distrito Federal:	13.7%	12.1%	13.9%

Adicionalmente, en la fecha de la Emisión Original, FOVISSSTE declaró que los Derechos de Crédito cumplían con los Requisitos de Elegibilidad a que se refiere la Sección 8.1 del Fideicomiso.

En caso de que los Derechos de Crédito no cumplan con los Requisitos de Elegibilidad, una vez que FOVISSSTE reciba notificación al efecto, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso, FOVISSSTE deberá sustituir o recomprar dichos Derechos de Crédito No Elegibles (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés y con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos

en distintas localidades de México. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en VSM y pagan interés y principal en forma quincenal. Desde la fecha en que los Créditos Hipotecarios fueron cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Cesión, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

Fecha de Vencimiento:	31 de Diciembre de 2024, salvo que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea cubierto en su totalidad antes de dicha fecha, siempre y cuando los recursos del Fideicomiso sean suficientes.
Fiduciario/Fiduciario Emisor:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomitente, Administrador y Cedente:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda (" FOVISSSTE ").
Acreedores:	Los Tenedores, representados por el Representante Común, únicamente respecto a los derechos derivados de los CBF's y conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.
Fideicomisario:	FOVISSSTE, en su carácter de Tenedor exclusivo de la Constancia.
Acto Constitutivo:	La Emisión de CBF's a que se refiere este Folleto Informativo, se efectúa de conformidad con el Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago, No. F/304042 de fecha 8 de agosto de 2011, celebrado por FOVISSSTE, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, en representación de los Tenedores (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").
Fines del Fideicomiso:	El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los recursos derivados de la Emisión Original y los Recursos Derivados de la Emisión como se establece en el Fideicomiso, y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra, entre otros, por los Derechos de Crédito, cualesquier cantidades que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio de: (a) los Derechos Derivados del Seguro; (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; (c) todos y cada uno de los Derechos de Crédito y Derechos de Crédito Substitutos; (d) la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; (e) todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derechos de Crédito No Elegible y la Cobranza; (f) los recursos derivados de la Emisión Original; (g) los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; (h) todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se pudieran afectar al Fideicomiso; (i) las Cuentas del Fideicomiso y el efectivo o valores depositados en las mismas; (j) los Inmuebles Adjudicados y cualesquiera otros Recursos Derivados de la Liquidación; (k) la Cobranza; (l) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible; (m) todos los derechos del Fiduciario Emisor de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación; (n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado en el Fideicomiso; y (o) los CBF's Sustituídos y/o los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, reciba el Fiduciario en virtud de una Sustitución de los CBF's Existentes; en el entendido que el Fiduciario deberá: (i) retirar de circulación los CBF's Sustituídos y depositarlos en una cuenta propia, así como realizar inmediatamente todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para su retiro y

cancelación en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes"; y (ii) transferir en esa misma fecha los Recursos Derivados de la Emisión que en su caso hubiera recibido a los tenedores de los CBF's Existentes que hayan entregado CBF's Existentes para su amortización en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes", con el propósito de extinguir y cancelar la totalidad de los CBF's Existentes (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

Derechos de los Tenedores:

Los principales derechos de los Tenedores para cada CBF representan para su titular el derecho al cobro del Principal e Intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal e Intereses. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Aforo Inicial:

El resultado de restar: (i) 1 (uno); menos (ii) el resultado de dividir: (a) el Saldo Insoluto de los CBF's Existentes¹² en la fecha de la Emisión Original; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que integran el Patrimonio del Fideicomiso (el "Aforo Inicial"). En la fecha de la Emisión Original, el Aforo Inicial de la Emisión era de aproximadamente 44% (cuarenta y cuatro por ciento).

Aforo Actualizado:

El resultado de restar: (i) 1 (uno); menos (ii) el resultado de dividir: (a) el Saldo Insoluto de los CBF's al 30 de Septiembre de 2012¹³; entre (b) la suma de la Cuenta de Reserva¹⁴ y el saldo insoluto de los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso al 30 de Septiembre del 2012 (el "Aforo Actualizado"). El Aforo Actualizado de la Emisión será de aproximadamente 48.7% (cuarenta y ocho punto siete por ciento).

Constancia:

El Fiduciario Emisor emitió la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión y de Fideicomisario bajo el Fideicomiso.

La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario bajo el Fideicomiso. En consecuencia, la Constancia da el derecho a su tenedor a recibir: (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cascada de Pagos; (ii) conforme a los términos del Fideicomiso y como Tenedor de la Constancia cualquier utilidad que se produzca por la recompra de los CBF's a un valor menor al del Saldo Insoluto del CBF respectivo más los Intereses devengados durante el Periodo de Intereses de que se trate, en términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, en el entendido de que no tendrá derecho a recibir cantidad equivalente a la utilidad referida, hasta que los CBF's hayan sido pagados en su totalidad a los Tenedores, en su calidad de Acreedores de conformidad con la Cascada de Pagos establecida en el Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Operación; (iii) el principal y los rendimientos de la Cuenta de Reserva, de conformidad con lo establecido en la Sección 11.2 del Fideicomiso; y (iv) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto del Efectivo Excedente.

Al respecto es importante hacer notar que la misma se encuentra registrada dentro de los estados financieros de FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables y que FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología para la valuación de dicha Constancia.

FOVISSSTE como tenedor exclusivo de la Constancia, no podrá cederla total ni parcialmente. Asimismo, FOVISSSTE no podrá celebrar ningún tipo de contratos o convenios de cobertura, financiera o de cualquier otro tipo, que transfieran o de cualquier otra manera cubran el riesgo crediticio asociado con la tenencia de la Constancia.

Durante todo el tiempo en el que exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE mantendrá la tenencia de la Constancia con lo cual se pretende satisfacer los riesgos de retención previstos en el párrafo 1

del artículo 122a de la DRC mediante la tenencia, durante todo el tiempo en el que los CBF's cuenten con un saldo insoluto, de los derechos fideicomisarios de la Constancia, los cuales representaban aproximadamente el 44% (cuarenta y cuatro por ciento) del saldo insoluto de los Derechos de Crédito en la fecha de la Emisión Original¹⁵. Mediante la tenencia de la Constancia, FOVISSSTE considera que se da cumplimiento a la cláusula (d) del párrafo 1 del artículo 122a de la DRC, en virtud del cual se permite retener el primer bloque de pérdidas por un monto equivalente de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de la exposición bursatilizada.

FOVISSSTE ha proporcionado las declaraciones correspondientes en relación con los montos que le serán retenidos en términos del Fideicomiso, cuya forma de retención no sufrirá modificaciones mientras exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Monto Inicial de la Constancia:

El resultado de restar: (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (ii) el saldo insoluto de los CBF's Existentes en la fecha de la Emisión Original. El monto total inicial de la Constancia fue de \$4,320'718,049.21 (Cuatro Mil Trescientos Veinte Millones Setecientos Dieciocho Mil Cuarenta y Nueve Pesos 21/100 M.N.).

Intereses y Procedimiento de Cálculo:

En tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's devengarán Intereses sobre el saldo insoluto de principal a la Tasa de Interés Fija.

El Representante Común determinará para cada Fecha de Pago el monto de Intereses a pagar de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en la Sección "II.25. Determinación del Monto de Pago de Interés".

Tasa de Interés Fija:

Los CBF's devengarán intereses a una tasa de interés bruto anual de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) desde el 30 de Marzo de 2012, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Fechas de Pago:

Las Fechas de Pago serán las fechas previstas en el Calendario de Pagos previsto en la Sección "II.24 Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración" en las cuales se realizarán los pagos de Principal e Intereses, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval, en el entendido que en caso que una Fecha de Pago no sea un Día Hábil, entonces los pagos se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente.

Los CBF's estarán vigentes hasta la Fecha de Vencimiento y, en su caso, generarán intereses sobre el saldo insoluto de los mismos hasta dicha fecha o hasta la fecha en que dicho saldo insoluto sea cubierto en su totalidad; en el entendido que en caso que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

Amortización:

En la Fecha Final del Calendario de Pagos, el Fiduciario Emisor deberá pagar a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en el entendido que la falta de pago de cualesquiera montos por concepto de Principal conforme al Calendario de Pagos hasta, sin incluir, la Fecha de Vencimiento, no constituye un Evento de Incumplimiento conforme a la Sección "II.29. Eventos de Incumplimiento". Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso de esta Emisión.

El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación; en el entendido que en caso que la Fecha Final del Calendario de Pagos no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

Eventos de Incumplimiento:

Los Tenedores tendrán el derecho a declarar el pago anticipado de los CBF's en caso de que ocurra y subsista cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Evento de Incumplimiento"): (a) Falta de pago oportuno; (b) Invalidez de los CBF's o cualquier otro Documento de la Operación; (iii) Incumplimiento de obligaciones; (iv) Información falsa o incorrecta; (v) Sentencias judiciales en contra del Fiduciario Emisor cuyo resultado sea un Efecto Material Adverso; y (vi) Incumplimiento de la razón de cobertura. Para mayor información, favor de

referirse a la Sección "II.29. *Eventos de Incumplimiento*" del presente Folleto Informativo.

Calificación otorgada por Fitch: "AAA (mex)", en su escala doméstica y "BBB+sf" en su escala global. Estas calificaciones son una recomendación de inversión, y se encuentran sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Calificación otorgada por Moody's: "Aaa.mx (sf)" en su escala nacional y "Baa1 (sf)" en su escala global en moneda local. Estas calificaciones son una recomendación de inversión, y se encuentran sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Moody's.

Posibles Inversionistas en los CBF's: Los posibles inversionistas en los CBF's podrán ser personas físicas o morales cuando se les permita expresamente de conformidad con la Ley Aplicable, reglamentos y políticas internas aplicables en relación con lo anterior.

En tanto los CBF's no sean inscritos en el RNV y listados en la BMV, su oferta y venta en territorio nacional estará sujeta a los requisitos señalados en el artículo 8 de la LMV, siendo responsabilidad exclusiva de los depositantes, Fiduciario Emisor, y personas que adquieran los CBF's cumplir cabalmente con lo dispuesto por dicho artículo 8.

Los CBF's no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de EUA, o cualesquiera otras leyes del mercado de valores de cualesquiera otra jurisdicción (aunque el Fiduciario tiene la intención de inscribirlos y listarlos en México), por lo que están siendo ofertados para su venta a través de una operación que no requiere registro alguno en términos de la "Ley de Valores de EUA" o cualquier otra ley del mercado de valores. Los CBF's solo son ofrecidos y vendidos fuera de los Estados Unidos de América a, o en beneficio de personas distintas a "ciudadanos norteamericanos", según dicho término se define en la *Regulation S ("U.S. Persons")*. La reventa y transferencia de los CBF's está sujeta a restricciones, por lo que no podrán transferirse o revenderse, a excepción de lo previsto bajo la Ley de Valores de EUA en relación con registros o excepciones (*Ver Sección II.36. Restricciones de Transferencia de los CBF's*).

Los posibles inversionistas en los CBF's deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Folleto Informativo y particularmente la información prevista en la Sección "I.3. Factores de Riesgo".

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable respecto a los Intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles inversionistas en los CBF's deberán consultar con sus asesores, las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, el mantenimiento o la venta de los CBF's, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Fuente de Pago: Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso y el Macro título.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: Todos los pagos de Intereses y Principal que deban hacerse conforme a los CBF's, se pagarán mediante transferencia electrónica precisamente en Pesos, en el domicilio del Indeval, ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Macro título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("*Indeval*").

Los Intereses se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada Período de Intereses, en la fecha señalada en el Macro título, así como en el presente

Folleto Informativo.

Depositario: Indeval

Representante Común: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

LOS DERECHOS DE CRÉDITO CUENTAN CON UNA AUDITORÍA DE UNA MUESTRA DE EXPEDIENTES DE CRÉDITO. NO OBSTANTE LO ANTERIOR, LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES DEBEN TENER EN CUENTA QUE LA INFORMACIÓN DE LA CARTERA DE DERECHOS DE CRÉDITO QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NO HA SIDO AUDITADA POR UN TERCERO INDEPENDIENTE, NI HISTÓRICAMENTE, NI A LA FECHA DE CESIÓN, Y QUE SERÁ UN FUNCIONARIO AUTORIZADO DEL FOVISSSTE QUIEN CERTIFIQUE QUE LOS DERECHOS DE CRÉDITO A SER CEDIDOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE CONFORMIDAD CON EL FIDEICOMISO. POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR DICHA SITUACIÓN A LA HORA DE EVALUAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN ESTOS INSTRUMENTOS.

LOS POSIBLES ADQUIRENTES DE LOS CBF'S DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO Y PARTICULARMENTE LA INFORMACIÓN PREVISTA EN LA SECCIÓN "1.3. FACTORES DE RIESGO".

EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBF'S. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBF'S LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO DE DICHO FIDEICOMISO EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBF'S, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LOS RENDIMIENTOS O COMPRAVENTA DE LOS CBF'S, NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE DESDE EL MES DE MAYO DEL 2012, FOVISSSTE HA PRESENTADO PROBLEMAS EN LA DETERMINACIÓN DE SU CARTERA VENCIDA (VER SECCIÓN "1.3. FACTORES DE RIESGO - PROBLEMAS OPERATIVOS EN LA DETERMINACIÓN DE LA CARTERA VENCIDA DE FOVISSSTE").

Los valores objeto de la emisión que se describe en el presente Folleto Informativo se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0173-4.15-2012-026 y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV, sin que medie oferta pública.

La inscripción de los CBF's en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores o la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubiesen sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Folleto Informativo se encuentra a disposición del público inversionista y puede ser consultado en las siguientes páginas:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
www.bmv.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
www.cnbv.gob.mx

HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
www.hsbc.com.mx

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la
Vivienda
www.foviSSSTE.gob.mx

Autorización para su publicación: CNBV 153/9096/2012 de fecha 29 de Noviembre de 2012

México, D.F. a 30 de Noviembre de 2012

INDICE

ÍNDICE DE REFERENCIAS CRUZADAS	1
I. INFORMACIÓN GENERAL	2
1.1 Glosario de Términos y Definiciones	2
1.2 Resumen Ejecutivo.....	13
<i>La Operación</i>	13
<i>Estructura de la Operación</i>	13
1.3 Factores de Riesgo	16
<i>Factores de Riesgo relacionados con México</i>	16
<i>Riesgos Relacionados con los CBF's.</i>	18
1.4 Acontecimientos Recientes	31
1.5 Documentos de Carácter Público.....	37
1.6 Información Financiera	38
<i>FOVISSSTE</i>	38
<i>El Fideicomiso</i>	38
II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	39
II.1 Fiduciario Emisor	39
II.2 Fidelcomitante.....	39
II.3 Acreedores.....	39
II.4 Fideicomisario	39
II.5 Autorizaciones	39
<i>Autorización para llevar a cabo la Emisión y la Sustitución de los CBF's Existentes</i>	39
<i>Autorización para llevar a cabo la Emisión Original</i>	39
II.6 Tipo de Valor y Clave de Pizarra.....	39
II.7 Intermediario	39
II.8 Representante Común	39
II.9 Monto de la Emisión a ser Listado en UDIS.....	39
II.10 Precio de Colocación.....	40
II.11 Valor Nominal.....	40
II.12 Vigencia de la Emisión	40
II.13 Fecha de Corte	40
II.14 Fecha de la Emisión.....	40
II.15 Fecha de la Colocación.....	40
II.16 Fecha de Listado en la BMV	40
II.17 Fecha de Vencimiento.....	40
II.18 Fecha Final del Calendario de Pagos	40
II.19 Fechas de Pago de Principal e Intereses	40
II.20 Tasa de Interés Fija	41
II.21 Garantía	41
II.22 Calificación otorgada por Fitch	41
II.23 Calificación otorgada por Moody's	41
II.24 Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración	41
II.25 Determinación del Monto de Pago de Interés.....	42
II.26 Determinación del monto a pagar en Pesos	43
II.27 Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses	43
II.28 Amortización	43
II.29 Eventos de Incumplimiento	44
II.30 Fuente de Pago	45
II.31 Acto Constitutivo	45
II.32 Patrimonio del Fideicomiso	45
II.33 Fines del Fideicomiso.....	45
II.34 Funciones del Representante Común	45
II.35 Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión.....	47
II.36 Restricciones de Transferencia de los CBF's.....	49
II.37 Asambleas de Tenedores de los CBF's.....	50
II.38 Derechos de los Tenedores.....	50
II.39 Características de los Derechos de Crédito	50



II.40	Aforo Inicial.....	51
II.41	Aforo Actualizado.....	51
II.42	Constancia.....	52
II.43	Artículo 122a de la DCR.....	52
II.44	Monto Inicial de la Constancia.....	53
II.45	Depósito en Indeval.....	53
II.46	Régimen Fiscal.....	53
III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN.....		54
III.1	La Operación.....	54
III.2	Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor.....	54
III.3	Cesión de Derechos de Crédito y Constancia.....	54
III.4	Emisión de CBF's.....	55
III.5	Administrador y Custodio.....	55
III.6	Administrador Maestro.....	56
III.7	Estructura de la Operación.....	56
	<i>Al momento de la Emisión Original:</i>	56
	<i>Al momento de la Emisión y Sustitución de los CBF's Existentes:</i>	57
	<i>Durante la vigencia de la Emisión:</i>	58
III.8	Los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	58
III.9	Cascada de Pagos.....	58
III.10	Contratos y Acuerdos.....	59
	<i>Descripción del Fideicomiso</i>	59
	<i>Descripción del Contrato de Cesión</i>	59
	<i>Descripción del Contrato de Administración</i>	59
	<i>Descripción del Contrato de Administración Maestra</i>	59
IV. DESCRIPCIÓN DE FOVISSSTE.....		60
IV.1	Antecedentes.....	60
	<i>Descripción General</i>	60
	<i>Órgano Rector</i>	60
	<i>Organigrama</i>	60
	<i>Marco Regulatorio</i>	60
	<i>Historia y desarrollo</i>	61
	<i>Productos ofrecidos por FOVISSSTE</i>	61
	<i>Modalidad de Créditos Hipotecarios Mancomunados</i>	62
	<i>Crédito Tradicional</i>	63
	<i>Características del Crédito Tradicional para adquisición de vivienda</i>	63
	<i>Características de la vivienda</i>	64
	<i>Originación y otorgamiento de crédito hipotecario</i>	64
	<i>Proceso de Sorteo</i>	64
	<i>Requisitos para participar en el Sorteo</i>	64
	<i>Fases del Sorteo</i>	65
	<i>Sistema Origen / Enlace</i>	65
IV.2	Descripción de la cartera hipotecaria de FOVISSSTE.....	66
	<i>Descripción General</i>	66
	<i>Clasificación de Cartera</i>	68
	<i>Cartera de Acreditados Activos</i>	69
IV.3	Experiencia como Administrador.....	70
	<i>Comportamiento Histórico e Información de Cartera Estática de las Emisiones de FOVISSSTE (cifras en VSM)</i>	71
	<i>Vigilancia</i>	80
	<i>Administración de Información y control de riesgos</i>	81
	<i>Control de riesgos operativos</i>	81
IV.4	Amortización de los Créditos Hipotecarios.....	82
IV.5	Facultades Legales de Cobranza.....	83
IV.6	Cobranza Judicial y Extrajudicial.....	83
	<i>Cobranza Extrajudicial</i>	83
	<i>Cobranza Judicial</i>	85
	<i>Resultado de las Acciones de Cobranza</i>	86
	<i>Cartera Emproblemada</i>	86
IV.7	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	87

	<i>FOVISSSTE</i>	87
	<i>Administrador Maestro</i>	88
	<i>Fiduciario</i>	88
IV.8	Deudores Relevantes.....	88
IV.9	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores.....	88
IV.10	El Administrador Maestro	88
	<i>Papel del Administrador Maestro</i>	88
	<i>Antecedentes de ACFIN</i>	89
	<i>Experiencia de ACFIN como Administrador Maestro</i>	90
	<i>Calificación de ACFIN como Administrador Maestro</i>	93
V.	INFORMACION FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	94
V.1	Información financiera seleccionada del fideicomiso	94
	<i>Estados Financieros Dictaminados</i>	94
	<i>Balance y Resultados del Fideicomiso</i>	94
	<i>Origen y Aplicación de Recursos; Movimientos en las cuentas para el Manejo de Efectivo</i>	95
	<i>Índices y razones financieras</i>	95
VI.	AUDITORÍA Y ADMINISTRACIÓN	96
VI.1	Audidores Externos	96
	<i>Ejercicios Fiscales 2009 y 2010</i>	96
	<i>Ejercicio Fiscal 2011</i>	96
	<i>Estados Financieros Dictaminados</i>	96
VI.2	Audidores de Cartera y Otros Auditores.....	96
VI.3	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de Interés.....	96
	<i>FOVISSSTE</i>	96
	<i>Administrador Maestro</i>	96
	<i>Fiduciario</i>	97
	<i>Intermediario</i>	97
VII.	DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO	98
VII.1	Descripción de los Activos Fidelcomitidos.	98
VII.2	Evolución de los Activos Fidelcomitidos	98
VII.3	Tendencias de crecimiento de UDIS y VSM	112
VIII.	ESTIMACIONES FUTURAS Y POSIBLES ESCENARIOS DE PAGO	114
VIII.1	Estimaciones Futuras.....	114
VIII.2	Descripción General	114
VIII.3	Escenarios de Sensibilidad sobre el Escenario Neutro.....	117
VIII.4	Escenarios de Sensibilidad sobre un Escenario Afectado.....	119
IX.	CONTRATO DE FIDEICOMISO	122
IX.1	Descripción del Fideicomiso	122
IX.2	Partes del Fidelcomiso	122
IX.3	Fines del Fideicomiso.....	122
IX.4	Patrimonio del Fideicomiso	122
IX.5	Constancia	123
IX.6	Cuentas del Fidelcomiso	124
	<i>Cuenta General</i>	124
	<i>Cuenta de Reserva</i>	124
	<i>Cuenta de Valores</i>	125
IX.7	Obligaciones y Facultades del Fiduciario Emisor	125
IX.8	Reportes.....	125
	<i>Reporte de Cobranza</i>	125
	<i>Reporte de Saldos</i>	126
	<i>Reporte de Distribuciones</i>	126
IX.9	Reglas y Prelación de Distribuciones - Cascada de Pagos	127
IX.10	Eventos de Incumplimiento	128
IX.11	Reemplazo de Derechos de Crédito por Sustitución o Readquisición.....	128
IX.12	Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes	129
	<i>Notificación de Sustitución</i>	129



	<i>Sustitución de los CBF's Existentes</i>	129
	<i>Oferta de CBF's</i>	130
	<i>Emisión de los CBF's</i>	131
	<i>Depósito de los CBF's y cancelación de los CBF's Existentes</i>	131
IX.13	Inscripción y Listado de los CBF's.....	131
IX.14	Aplicación de los Recursos Derivados de la Emisión.....	131
IX.15	Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	131
	<i>Condiciones Necesarias para la Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios</i>	131
	<i>Recompra de CBF's</i>	131
	<i>Efectos de Recompra en Calendario de Pagos</i>	133
IX.16	Representante Común.....	133
X.	CONTRATO DE CESIÓN	134
X.1	Objeto del Contrato de Cesión.....	134
X.2	Contraprestación.....	134
X.3	Depósito de los Expedientes de Crédito.....	134
X.4	Declaraciones de FOVISSSTE con respecto de los Créditos Hipotecarios, limitación de responsabilidad.....	135
X.5	Derechos de Crédito no Elegibles y Cesión de Derechos de Crédito Substitutos.....	139
XI.	CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN	140
XI.1	Descripción del Contrato de Administración.....	140
XI.2	Actuación del Administrador.....	140
XI.3	Servicios de Administración y Cobranza.....	141
XI.4	Subcontratación.....	142
XI.5	Custodio.....	143
XI.6	Cobranza.....	143
XI.7	Administración de Derechos de Crédito Vencidos e Inmuebles Adjudicados.....	145
XI.8	Gastos de Cobranza.....	145
XI.9	Reportes e Información del Administrador.....	146
XI.10	Honorarios del Administrador.....	146
XI.11	Responsabilidad del Administrador.....	147
XII.	CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA	148
XII.1	Descripción del Contrato de Administración Maestra.....	148
XII.2	Actuación del Administrador Maestro.....	148
XII.3	Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro.....	149
XII.4	Honorarios del Administrador Maestro.....	152
XIII.	PERSONAS RESPONSABLES	153
XIV.	ANEXOS	163
1	Estados Financieros de FOVISSSTE.....	163
	-Ejercicio 2009.....	163
	-Ejercicio 2010.....	163
	-Ejercicio 2011.....	163
	-Primer Trimestre 2012.....	163
2	Opinión legal emitida por Chadbourne & Parke, S.C.....	163
3	Macrotítulo.....	163
4	Calificación de Fitch Ratings, S.A. de C.V.....	163
5	Calificación de Moody's de Mexico, S.A. de C.V.....	163
6	Contrato de Fideicomiso.....	163
7	Contrato de Cesión.....	163
8	Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.....	163
9	Contrato de Administración.....	163
10	Contrato de Administración Maestra.....	163
11	Endoso de los Seguros.....	163
12	Listado de Derechos de Crédito.....	163
13	Informes de los Auditores de Cartera.....	163
14	Estados Financieros del Fideicomiso.....	163
	-Ejercicio 2011.....	163
	-Tercer Trimestre 2012.....	163



15	Reporte de Cartera emitido por PwC	163
16	Tasa de Cambio de UDI y VSM a Pesos	163

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.



INDICE DE REFERENCIAS CRUZADAS

Información requerida por el Anexo H Bis 1 de la Circular Única de Emisoras	Ubicación en el Folleto Informativo	Página
	Sección	
1. INFORMACIÓN GENERAL	I. INFORMACIÓN GENERAL	2
a) Glosario de términos y definiciones	I.1 Glosario de Términos y Definiciones	2
b) Resumen Ejecutivo	I.2. Resumen Ejecutivo	13
c) Factores de Riesgo	I.3. Factores de Riesgo	16
d) Otros valores emitidos por el Fideicomitente	I.4. Acontecimientos Recientes	31
	IV.3. Experiencia como Administrador	70
e) Documentos de carácter público	I.5. Documentos de Carácter Público	37
2. LA OFERTA	II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	39
a) Características de los valores	II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	39
b) Destino de los fondos	<i>N/A, los valores ya fueron colocados.</i>	-
c) Plan de distribución	<i>N/A, los valores ya fueron colocados.</i>	-
d) Gastos relacionados con la emisión	<i>N/A, los valores ya fueron colocados.</i>	-
e) Funciones del Representante Común	II.34. Funciones del Representante Común	45
f) Nombres de personas con participación relevante	<i>N/A, los valores ya fueron colocados</i>	-
3. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN	III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN	54
a) Descripción general	III.1 La Operación	54
b) Patrimonio del fideicomiso	II.32. Patrimonio del Fideicomiso	45
i) Descripción de los activos fideicomitados	IX.4. Patrimonio del Fideicomiso	122
ii) Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos	II.39 Características de los Derechos de Crédito	50
iii) Contratos y acuerdos	VII. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO	98
iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	VII.2 Evolución de los Activos Fideicomitados	98
c) Estimaciones futuras	III.10. Contratos y Acuerdos	59
d) Fideicomitentes u originadores	IV.7. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	87
e) Deudores relevantes	VIII. ESTIMACIONES FUTURAS Y POSIBLES ESCENARIOS DE PAGO	114
f) Administradores u operadores	IV. DESCRIPCIÓN DE FOVISSSTE	60
	IV.8. Deudores Relevantes	88
g) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores	III.5. Administrador y Custodio	55
	III.6. Administrador Maestro	56
	IV.9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores	88
4. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	V. INFORMACION FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	94
a) Información financiera seleccionada del fideicomiso	V. Información financiera seleccionada del fide com so	94
5. AUDITORÍA Y ADMINISTRACIÓN	VI. AUDITORÍA Y ADMINISTRACIÓN	96
a) Auditores externos	VI.1. Auditores Externos	96
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses	VI.3. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.	96
6. PERSONAS RESPONSABLES	XIII. PERSONAS RESPONSABLES	153
7. ANEXOS	XIV. ANEXOS	163
a) Estados financieros	1. Estados Financieros de FOVISSSTE.	
b) Opinión Legal	2. Opinión legal emitida por Chadbourne & Parke, S C	
c) Título que ampara la emisión	3. Macro título	
d) Calificación sobre el riesgo crediticio de la emisión	4. Calificación de Fitch Ratings, S A de C V	
	5. Calificación de Moody's de México, S A de C V	
e) Contrato de fideicomiso	6. Contrato de Fideicomiso	
f) Información adicional	7. Contrato de Cesión.	
	8. Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad	
	9. Contrato de Administración.	
	10. Contrato de Administración Maestra	
	11. Endoso de los Seguros	
	12. Listado de Derechos de Crédito	
	13. Informes de los Auditores de Cartera	
	14. Estados Financieros del fideicomiso	
	15. Reporte de Cartera emitido por PwC	



I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

- a. **Encabezados.** Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Folleto Informativo utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.
- b. **Referencias.** Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Folleto Informativo. Las referencias a "días" significarán días naturales. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Folleto Informativo, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos, (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- c. **Definiciones.** La palabra "incluye", "incluyendo" o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular. Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Folleto Informativo y que no hayan sido definidos, tendrán los significados que se señalan a continuación:

"**ACFIN**": Significa, Administradora de Activos Financieros, S.A.

"**Acreeedores**": Significan, los Tenedores, representados por el Representante Común, únicamente respecto a los derechos derivados de los CBF's y conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

"**AdeA**": Significa, A de A México, S.A. de C.V.

"**Administrador**": Significa, FOVISSSTE

"**Administrador Maestro**": Significa, ACFIN o cualquier Administrador Maestro Substituto conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

"**Administrador Maestro Substituto**": Significa, cualquier tercero que sustituya al Administrador Maestro conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

"**Aforo Actualizado**": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "**Características de la Emisión**".

"**Aforo Inicial**": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "**Características de la Emisión**".

"**Agencias Calificadoras**": Significa, las instituciones debidamente autorizadas por la CNBV, dedicada al análisis y asignación de calificaciones de riesgo crediticio que califique la Emisión.

"**Anexo**": Significa, cada uno de los Anexos de este Folleto Informativo que se incluyen al presente y que forman parte integral del mismo.

"**Aportaciones de las Dependencias y Entidades**": Significa, las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el salario base diario de los Trabajadores que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE.

"**Aportaciones Directas**": Significa, los depósitos que realicen los Trabajadores que cuenten con un Crédito Hipotecario en la Cuenta de FOVISSSTE, así como los procesos de Cobranza, de dichas cantidades conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable

"**Aportación Inicial**": Significa, la cantidad de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.).

"**Auditor Externo**": Significa, el despacho de contadores públicos aprobado por el Fideicomitente y el Representante Común que sea contratado por el Fiduciario Emisor para auditar los estados financieros del Fideicomiso. El Fiduciario Emisor presentará al Fideicomitente y al Representante Común una terna de despachos de los cuales se elegirá al Auditor Externo.

"**Autoridad Gubernamental**": Significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno ya sea federal, estatal o municipal, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.



"Avances de Cobranza": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "XI.6. Cobranza". En su caso, el monto de un Avance de Cobranza será determinado por el Administrador tomando como referencia las cifras correspondientes a la Cobranza del Periodo de Cobranza Inmediato anterior.

"Banobras": Significa, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

"BMV": Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Calendario de Pagos": Significa, el calendario descrito en la Sección "II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración."

"Cantidades Excluidas": Significa, las cantidades que se deriven (Independientemente de cuando sean cobradas) de los Créditos Hipotecarios, en el periodo que termina en (y no incluye) la Fecha de Corte, con respecto y sin limitar a: (i) cualquier pago de Principal o de intereses ordinarios devengados hasta (y sin incluir) la Fecha de Corte, (ii) cualesquiera Intereses ordinarios y moratorios o cualesquiera otros accesorios devengados en relación a montos de Principal vencidos antes de (y sin incluir) la Fecha de Corte (sin importar cuando se devenguen), y (iii) cualquier Indemnización bajo el Seguro o bajo la Garantía del Crédito de Vivienda relacionada con hechos sucedidos antes de (y sin Incluir) la Fecha de Corte.

"Cascada de Pagos": Significan, los pagos en el orden de prelación señalado en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

"Certificados Bursátiles Fiduciarios" o "CBF's": Significan, los Certificados Bursátiles Fiduciarios, denominados en UDIS que sean emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes".

"Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes" o "CBF's Existentes": Significan, los Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados en UDIS emitidos el 12 de Agosto de 2011 por el Fiduciario por un monto total de 1,202'000,000 UDIS, con vencimiento el 31 de Diciembre de 2024 y con una tasa de interés del 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento).

"Certificados Bursátiles Fiduciarios Sustituídos" o "CBF's Sustituídos": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes".

"Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad": Significa, el documento firmado por un Funcionario Autorizado que certifique que los Derechos de Crédito cedidos y/o a ser cedidos, por el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, según corresponda, cumplen con los Requisitos de Elegibilidad.

"CNBV": Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Cobranza": Significa, de manera enunciativa más no limitativa: (i) cualquier cantidad que se derive del cobro o pago de los Derechos de Crédito (incluyendo los Recursos Derivados de Liquidación) efectivamente recibida por el Administrador, (ii) según corresponda, los Avances de Cobranza; y (iii) el ejercicio de cualquier actividad o procedimiento que tienda a la obtención de las cantidades mencionadas en el inciso (i) anterior; en el entendido que las Cantidades Excluidas no formarán parte de la definición de Cobranza.

"Comisión Ejecutiva": Significa, la comisión ejecutiva de FOVISSSTE.

"CONAVI": Significa, Comisión Nacional de Vivienda.

"Concubino": Significa, la persona cotizante con quien el Trabajador ha vivido como si fuera su cónyuge durante los 5 (cinco) años anteriores la fecha en que presente la solicitud de crédito, o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio. Si el Trabajador tiene varias concubinas o concubinarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el Crédito Hipotecario.

"Condiciones de Recompra": Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios".

"Constancia": Significa, la constancia intransferible que acredita a FOVISSSTE como titular de los derechos de Fideicomisario, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, misma que se encuentra subordinada al pago total de los Gastos y los CBF's a sus Tenedores en su carácter de Acreedores.

"Contrato de Administración": Significa, el Contrato de Administración, Cobranza de Cartera y Depósito de Expedientes de Crédito, de fecha 8 de Agosto de 2011, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador con la comparecencia del Representante Común y AdeA, respecto de los

Derechos de Crédito cedidos al Fideicomiso mediante el Contrato de Cesión y los Contratos de Cesión Adicionales respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración.

"Contrato de Administración Maestra": Significa, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración Maestra, de fecha 8 de Agosto de 2011, celebrado entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro con la comparecencia del Representante Común, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración Maestra.

"Contrato de Cesión": Significa, el Contrato de Cesión, de fecha 8 de Agosto de 2011, mediante el cual el Fideicomitente cedió al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, los Derechos de Crédito, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

"Contrato de Colocación y Agencia": Significa, el contrato de colocación (*Placement Agent Agreement*) que celebrarán el Fiduciario, FOVISSSTE y el Intermediario, con el fin principal de llevar a cabo la oferta de los CBF's objeto de la Emisión conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación.

"Contrato de Compra de Valores": Significa, el contrato de compra de Certificados Bursátiles Fiduciarios (*Note Purchase Agreement*) que celebrarán el Fiduciario, FOVISSSTE y los inversionistas que adquieran CBF's con Recursos Derivados de la Emisión.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso": Significa, el contrato de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago número F/304042 de fecha 8 de Agosto de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitación el Convenio Modificatorio al Fideicomiso y el Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso.

"Contrato de Sustitución de Valores": Significa, el contrato de sustitución de Certificados Bursátiles Fiduciarios (*Note Substitution Agreement*) que celebrarán el Fiduciario Emisor, FOVISSSTE y los tenedores de los CBF's Existentes en virtud del cual dichos tenedores entregarán al Fiduciario la totalidad de los CBF's Existentes que detentan dichos tenedores y recibirán CBF's y/o una parte alícuota de los Recursos Derivados de la Emisión como contraprestación por dicha entrega.

"Contratos con los Tenedores": Significa, conjuntamente los Contratos de Compra de Valores y los Contratos de Sustitución de Valores.

"Contratos de Cesión Adicionales": Significa, los Contratos de Cesión mediante los cuales el Fideicomitente cederá al Fiduciario Emisor, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, nuevos Derechos de Crédito.

"Convenio Modificatorio al Contrato de Administración": Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Administración a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Administrador y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común y AdeA.

"Convenio Modificatorio al Contrato de Administración Maestra": Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Administración Maestra a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común.

"Convenio Modificatorio al Fideicomiso": Significa, el convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso a ser celebrado en o antes de la Fecha de Emisión entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común.

"Créditos Hipotecarios": Significan, conjuntamente los Créditos Hipotecarios Mancomunados y los Créditos Hipotecarios Individuales.

"Créditos Hipotecarios Mancomunados": Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en VSM, otorgados por FOVISSSTE mancomunadamente a dos Deudores Hipotecarios que sean cónyuges o Concubinos respecto de un mismo Inmueble, bajo el esquema "Tradicional", exclusivamente, y conforme al cual los cónyuges o Concubinos acuerdan constituirse como co-deudores solidarios recíprocos, para financiar la adquisición del Inmueble y que adquiera el Fiduciario en términos de lo señalado en el Contrato de Cesión y el Fideicomiso.

"Créditos Hipotecarios Individuales": Significan, los contratos de crédito o de mutuo con interés y garantía hipotecaria y sus accesorios, denominados en veces de Salario Mínimo, otorgados por FOVISSSTE a un Deudor Hipotecario para financiar la adquisición de Inmuebles y que adquiera el Fiduciario Emisor en términos de lo señalado en el Contrato de Cesión y en el Fideicomiso. Para



efectos de claridad, los Créditos Hipotecarios Individuales excluirán los Créditos Hipotecarios Mancomunados.

"Cuentas del Fideicomiso": Significan, conjuntamente, la Cuenta General, la Cuenta de Reserva y la Cuenta de Valores, así como aquellas cuentas bancarias y/o de valores abiertas por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso que sean necesarias o convenientes para el debido control de los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.

"Cuenta de Reserva": Significa, la cuenta de registro denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor, misma que operará según se establece en la Sección "IX.6. Cuentas del Fideicomiso".

"Cuenta de Valores": Significa, la cuenta de valores denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor, misma que operará según se establece en la Sección "IX.6. Cuentas del Fideicomiso".

"Cuenta General": Significa, la cuenta bancaria denominada en Pesos, abierta por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso y manejada por éste, misma que operará según se establece en la Sección "IX.6. Cuentas del Fideicomiso".

"Cuenta de FOVISSSTE": Significa, la cuenta bancaria del ISSSTE por lo que respecta a FOVISSSTE, en los términos y conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, en la cual las Entidades y Dependencias deberán depositar las Aportaciones, así como los Descuentos en Nómina para cubrir los créditos que otorgue el ISSSTE.

"Custodio": Significa, el Fideicomitente, o cualquier tercero que el Fideicomitente contrate, en su carácter de depositario de los Expedientes de Crédito de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.

"Dependencias y Entidades": Significan, las unidades administrativas y órganos de los Poderes de la Unión, la Procuraduría General de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos, las unidades administrativas de las Entidades Federativas y Municipios así como los organismos descentralizados, empresas de participación estatal mayoritaria y demás instituciones paraestatales del Gobierno Federal y del Gobierno del Distrito Federal, así como los organismos que se incorporen al régimen de la Ley del ISSSTE.

"Derechos de Crédito": Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales, más no las obligaciones, que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo (i) todos los derechos principales y accesorios del Fideicomitente en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos; (ii) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos; (iii) los Derechos Derivados del Seguro, (iv) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva; y (v) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde.

"Derechos de Crédito No Elegibles": Significan, aquellos Derechos de Crédito que: (a) a la fecha de su cesión al Patrimonio del Fideicomiso o durante la vigencia del Fideicomiso se determine que no cumplieron con uno o más de los Requisitos de Elegibilidad antes de o en la Fecha de Corte; o (b) respecto de los cuales el Fiduciario Emisor o el Representante Común envió un Requerimiento de Reemplazo.

"Derechos de Crédito Substitutos": Significan, los Derechos de Crédito que el Fideicomitente ceda con posterioridad a la fecha de celebración del Fideicomiso, en sustitución de Derechos de Crédito No Elegibles, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido que el Fideicomitente solo podrá sustituir Derechos de Crédito No Elegibles, con Derechos de Crédito respaldados por Créditos Hipotecarios Individuales (distintos a Créditos Hipotecarios Individuales con Pago Sostenido).

"Derechos de Crédito Vencidos": Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario respecto del cual el Deudor Hipotecario: (I) no haya pagado 6 (seis) amortizaciones quincenales, después de que haya transcurrido el Periodo de Prórroga al que en su caso se haya otorgado al Deudor Hipotecario; o (II) no haya pagado 6 (seis) amortizaciones quincenales y no esté en un Periodo de Prórroga.

"Derechos de Crédito Vigentes": Significan, aquellos Derechos de Crédito derivados de un Crédito Hipotecario que se encuentren al corriente en el pago de sus amortizaciones quincenales, o con 5 (cinco) pagos quincenales vencidos o menos, de tal forma que no constituyan Derechos de Crédito Vencidos, ni en Periodo de Prórroga.



"Derechos Derivados del Seguro": Significan, los derechos como beneficiario, más no las obligaciones, derivados del Seguro.

"Descuento sobre Nómina": Significa, el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario base, que realizan las Dependencias y Entidades de los Trabajadores que han recibido un Crédito Hipotecario para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 163 y 189 de la Ley del ISSSTE.

"Deudor Hipotecario": Significa aquel Trabajador sujeto al régimen de beneficios que otorga la Ley del ISSSTE que ha obtenido un Crédito Hipotecario, incluyendo sin limitación como co-deudor solidario.

"Día Hábil": Significa todos los días, excepto sábados y domingos, o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en la Ciudad de México, México.

"Distribuciones": Significan, los pagos que el Fiduciario Emisor deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

"Documentos de la Operación": Significa, de manera conjunta (i) el Fideicomiso; (ii) el Contrato de Cesión y, en su caso, los Contratos de Cesión Adicionales; (iii) el Contrato de Administración; (iv) el Contrato de Administración Maestra; (v) el Macrotítulo; (vi) la Constancia; (vii) los Contratos con los Tenedores; (viii) el Contrato de Colocación y Agencia; y (ix) cualquier otro documento, instrumento o documentación y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto al mismo, que haga constar o de cualquier otra forma se emita con relación a la Emisión.

"DOF": Significa, el Diario Oficial de la Federación.

"DRC" Significa, la Directiva de Requerimientos de Capital 2009/111/EC de la UE que entró en vigor el 1 de Enero de 2011 (*Capital Requirements Directive*).

"Efectivo Excedente": Significa, (i) aquellas cantidades que tendrá derecho a recibir el Tenedor de la Constancia y que se pagarán en los términos de la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, y (ii) al momento que el Representante Común entregue al Fiduciario Emisor la Notificación de Cumplimiento, el efectivo y demás bienes que existan en el Patrimonio del Fideicomiso.

"Efecto Material Adverso": Significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Operación y, en caso de no tratarse de obligaciones sustanciales, que le impidan cumplir con dichas obligaciones no sustanciales por un periodo mayor a 3 (tres) meses.

"Emisión": Significa, la emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios que realice el Fiduciario Emisor por un monto total de Principal de 1,138,895,000 (Mil Ciento Treinta y Ocho Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil) UDIS, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

"Emisión Original": Significa, la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes.

"EMISNET": Significa, el sistema electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV y al cual se puede acceder mediante la siguiente dirección <https://emisnet.bmv.com.mx>.

"Estados Unidos": Significa, los Estados Unidos de América.

"Estándar de Cuidado": Significa, el Estándar de Cuidado previsto en el Contrato de Administración.

"Estatuto Orgánico": Significa, el estatuto orgánico del ISSSTE publicado en el DOF el 31 de Diciembre de 2008, según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo.

"Eventos de Incumplimiento": Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "II.29. Eventos de Incumplimiento".

"Expedientes de Crédito": Significa la documentación necesaria para hacer constar los Créditos Hipotecarios que deberán incluir por lo menos: (i) el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la transmisión de propiedad, el Crédito Hipotecario y la Hipoteca, con los datos de



Inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; (ii) el avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca; y (iii) copia de la identificación oficial del Deudor Hipotecario.

"Fecha de Cierre": Significa, la fecha en que se emitieron los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes.

"Fecha de Cierre de Ofertas de Venta": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. *Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios*".

"Fecha de Corte": Significa, el 31 de Mayo de 2011, fecha en la cual fueron calculados los saldos insolutos de los Derechos de Crédito que fueron cedidos al Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Cesión.

"Fecha de Determinación": Significa, la fecha que corresponda a 2 (dos) Días Hábiles previos a cada Fecha de Pago.

"Fecha de Emisión": Significa, la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Fechas de Pago": Significa, las fechas previstas en el Calendario de Pagos previsto en la Sección "II.24. *Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración*" en las cuales se realizarán los pagos de Principal e Intereses, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval; en el entendido que en caso que una Fecha de Pago no sea un Día Hábil, entonces los pagos correspondientes se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente. En caso de existir un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no haya sido cubierto en la Fecha Final del Calendario de Pagos, entonces en el período que inicia a partir de la Fecha Final del Calendario de Pagos y termina en lo que suceda primero entre: (i) la Fecha de Vencimiento; y (ii) la fecha en que se liquide en su totalidad el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las "Fechas de Pago" serán las fechas previstas en el Calendario de Pagos a que hace referencia la Sección "II.24. *Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración*", posteriores a la Fecha Final del Calendario de Pagos.

"Fecha de Sustitución": Significa, la fecha señalada en la Notificación de Sustitución, en la cual el Fiduciario deberá llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes.

"Fecha de Vencimiento": Significa, el 31 de Diciembre de 2024, salvo que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea cubierto en su totalidad antes de dicha fecha, siempre y cuando los recursos del Fideicomiso sean suficientes.

"Fecha Final del Calendario de Pagos": Significa, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha programada como fecha final de pago conforme al Calendario de Pagos; en el entendido que en caso que la Fecha Final del Calendario de Pagos no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

"Fideicomisario": Significa, FOVISSSTE en su calidad de Tenedor exclusivo de la Constancia.

"Fideicomitente" o "FOVISSSTE": Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda.

"Fiduciario" o "Fiduciario Emisor": Significa, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, no en lo personal, sino actuando única y exclusivamente como Fiduciario Emisor del Fideicomiso. El objeto social del Fiduciario Emisor en términos de sus estatutos vigentes consiste en la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la LIC y, en consecuencia, podrá realizar las operaciones y prestar los servicios bancarios a que se refiere dicha ley, en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables y con apego a los sanos usos y prácticas bancarias, financieras y mercantiles.

"Fitch": Significa, Fitch México, S.A. de C.V.

"Funcionario Autorizado": Significa, para efectos de emitir el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad, cualquier funcionario del Fideicomitente que ocupe cualquiera de los cargos que se describen en el Fideicomiso y que podrán ser modificados de tiempo en tiempo.

"Garantía del Crédito de Vivienda": Significa, respecto a cada Crédito Hipotecario, la obligación a cargo del Fideicomitente de realizar el pago por el Saldo Insoluto de un Crédito Hipotecario, en caso de invalidez, Incapacidad total permanente o muerte del Deudor Hipotecario correspondiente. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del ISSSTE y de conformidad con los requisitos establecidos los Créditos Hipotecarios.



"Gastos": Significan conjuntamente los Gastos de Cobranza y los Gastos de Mantenimiento que, en su caso, deban pagarse conforme a los Documentos de la Operación.

"Gastos de Cobranza": Tienen el significado que se les atribuye en el Contrato de Administración.

"Gastos de Mantenimiento": Significa, los gastos y comisiones que se describen en el **Anexo "J"** del Fideicomiso.

"Gravamen": Significa, con respecto a cualquier bien, cualquier hipoteca, gravamen, prenda, carga, aportación, afectación o garantía de cualquier tipo (Incluyendo la transmisión a un fideicomiso) impuesto sobre dicho bien, sea que se encuentre o no documentado, inscrito o de cualquier otro modo perfeccionado bajo la Ley Aplicable, incluyendo cualquier venta sujeta a condición o cualquier otro contrato que limite la propiedad, el dominio, el uso o disfrute o el derecho a disponer del bien, cualquier arrendamiento con una naturaleza similar o cualquier opción de compra, promesa de venta, u otro contrato que obligue a su venta.

"Hipoteca": Significa, la hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre un Inmueble con el fin de garantizar el cumplimiento completo y puntual de las obligaciones a cargo de un Deudor Hipotecario derivadas de su Crédito Hipotecario.

"Honorarios por Administración": Significa, la contraprestación que el Administrador tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración.

"Honorarios por Administración Maestra": Significa, la contraprestación que el Administrador Maestro tiene derecho a percibir en términos del Contrato de Administración Maestra.

"Impuesto": Significa, todos los impuestos, liquidaciones, cargas, derechos, tributos, contribuciones o demás cargos gubernamentales, incluidos todos los impuestos federales, estatales, municipales de México y del extranjero sobre la renta, de operación, utilidades, ganancias de capital, capital social, transmisión, ventas, uso, ocupación, prediales, al consumo, al valor agregado, por despido, utilidades inesperadas, cargas, derechos, tributos, contribuciones, o demás cargos gubernamentales de cualquier índole (que deban pagarse directamente o por retención y que exijan o no la presentación de una declaración de impuestos), todos los impuestos estimados, liquidaciones de faltantes, recargos, multas e intereses, e incluirá cualquier pasivo por tales conceptos como consecuencia de ser miembro de un grupo combinado consolidado, unitario o como afiliado o de una obligación contractual de Indemnizar a alguna Persona.

"Indeval": Significa, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

"Información de los Derechos de Crédito": Significa, toda aquella Información que FOVISSSTE proporcionó/generó respecto de los Derechos de Crédito y que puso a disposición del Administrador Maestro del Fideicomiso.

"Inmueble": Significa, cada bien inmueble (casa habitación, construcciones y terreno) destinado a la vivienda, sobre el cual un Deudor Hipotecario ha constituido una Hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al Crédito Hipotecario respectivo.

"Inmueble Adjudicado": Significa, cualquier Inmueble que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, por adjudicación judicial o por acuerdo entre el Administrador y el Deudor Hipotecario.

"Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión": Significa, el documento, que deberá enviar el Fidelcomitante al Fiduciario Emisor estableciendo los términos y condiciones para llevar a cabo la Emisión de conformidad con el Fideicomiso.

"Intereses" o "Interés": Significa, los Intereses pagaderos a los Tenedores calculados de conformidad con lo establecido en el Macrotítulo.

"Intermediario": Significa, Goldman Sachs International, exclusivamente como Intermediario de la Emisión en la fecha de la oferta de los CBF's; en el entendido que cualquier referencia al Intermediario es con fines informativos toda vez que los CBF's ya fueron colocados.

"Inversiones Permitidas": Significa, en términos de la Sección 13.4 del Fideicomiso, las inversiones que el Fiduciario Emisor mantenga con los recursos en efectivo que se encuentren dentro del Patrimonio del Fideicomiso en: (i) los instrumentos de deuda denominados en Pesos o UDIS emitidos por el Gobierno Federal Mexicano o por la banca de desarrollo que tengan la calificación más alta en la escala nacional o su equivalente otorgada por cualquiera de las Agencias Calificadoras; (ii) las acciones de sociedades de inversión autorizadas para invertir en Instrumentos de deuda, debiendo dichos Instrumentos de deuda estar denominados en Pesos o UDIS y ser emitidos por el Gobierno Federal Mexicano o por la banca de desarrollo; y (iii) la recompra de los



CBF's en términos de la Sección 13.2 del Fideicomiso. En cualquier caso, las Inversiones Permitidas, incluyendo aquellas hechas por instrucciones del Fideicomitente, deberán: (a) ser de corto plazo; (b) ser de bajo riesgo; (c) contar con la calificación más alta otorgada por cualquiera de las Agencias Calificadoras para valores de corto plazo; y (d) atender las necesidades de liquidez del Fideicomiso derivadas de las obligaciones de pago establecidas en la Sección 12.3 del Fideicomiso.

"ISSSTE": Significa, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

"Junta Directiva": Significa, el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

"Ley Aplicable": Significa, con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona, y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus propiedades, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus propiedades esté sujeta.

"Ley de Valores de EUA": Significa, la "Ley de Valores" de los Estados Unidos "Securities Act" de 1933, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

"Ley del ISSSTE": Significa, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

"LGTOC": Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

"LIC": Significa, la Ley de Instituciones de Crédito, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

"LMV": Significa, la Ley del Mercado de Valores, tal como la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.

"Macrotítulo" o "Título": Significa, el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

"Macrotítulo Existente" o "Título Existente": Significa, el título que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes.

"México": Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de Pago de Interés": Significa, el monto en Pesos que corresponda a los Intereses pagaderos en el Período de Interés respectivo con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago, que se determinará de conformidad con el Calendario de Pagos y los términos y condiciones establecidos en el Macrotítulo.

"Monto de Pago de Principal": Significa, el monto en Pesos que corresponda al Principal pagadero con respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago, que se determinará de conformidad con el Calendario de Pagos y los términos y condiciones establecidos en el Macrotítulo.

"Monto Mínimo de Liquidez": Tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

"Moody's": Significa, Moody's de México, S.A. de C.V.

"Notificación de Recompra": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios".

"Notificación de Cumplimiento": Significa, la notificación entregada por el Representante Común al Fiduciario Emisor, informando que todos los montos adeudados y pagaderos de conformidad con los Documentos de la Operación han sido pagados en su totalidad a los Tenedores, conforme a lo establecido en dichos Documentos de la Operación. Lo anterior de conformidad con el formato señalado en el Fideicomiso.

"Notificación de Sustitución": Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes".

"Notificación de Ofertas de Venta": Tienen el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios".

"Oferta de Venta": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios".



"Pago Sostenido": Significa, respecto de los Créditos Hipotecarios a los que el Descuento sobre Nómina no les fue oportunamente aplicado al Deudor Hipotecario, el cumplimiento registrado consistente y sin retraso en el pago por parte del Deudor Hipotecario por más de 3 (tres) meses consecutivos, en entendido que el principal e intereses del Crédito Hipotecario correspondiente podrán ser pagados en su totalidad dentro del plazo remanente de dicho Crédito Hipotecario, por lo que no existe riesgo por extensión.

"Patrimonio del Fideicomiso": Tiene el significado que se le atribuye en la Sección "II. Características de la Emisión".

"Período de Cobranza": Significa, durante la vigencia de la Emisión y del Fideicomiso, cada periodo trimestral que corresponde a los meses de: (i) Diciembre, Enero y Febrero; (ii) Marzo, Abril y Mayo; (iii) Junio, Julio y Agosto; y (iv) Septiembre, Octubre y Noviembre de cada año, respectivamente.

"Período de Intereses": Significa, el período que inicia (e incluye) el 30 de Marzo de 2012 y termina (pero excluye) la primera Fecha de Pago, y cada periodo siguiente que inicia con (e incluye) una Fecha de Pago y termina (pero excluye) la siguiente Fecha de Pago; en el entendido que el último Período de Intereses finalizará en (pero excluye) la Fecha de Vencimiento.

"Período de Prórroga": Significa, para el caso de que un Deudor Hipotecario deje de prestar sus servicios a la Dependencia o Entidad correspondiente, y así lo solicite de acuerdo al contrato de crédito hipotecario correspondiente, la prórroga en los pagos de amortización que tenga que realizar por concepto de principal e intereses respecto al Crédito Hipotecario correspondiente, sin causar Intereses adicionales. Conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del ISSSTE, dicha prórroga tendrá un plazo máximo de 12 (doce) meses y terminará anticipadamente cuando el Deudor Hipotecario correspondiente vuelva a prestar servicios a alguna de las Dependencias o Entidades o Ingrese a laborar bajo un régimen con el que el ISSSTE tenga celebrado convenio de incorporación. En el entendido que conforme a lo establecido en dicho artículo, la existencia de los supuestos mencionados deberá comprobarse ante el ISSSTE.

"Persona": Significa, cualquier persona física o moral, corporación, asociación general, asociación limitada, sociedad de responsabilidad limitada o asociación, asociación en participación, co-inversión (*joint venture*), sociedad en comandita, sociedad anónima, Institución de crédito, fideicomiso, estado, sociedad irregular, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), fondo de inversión o cualquier otra forma de entidad.

"Plazo de Tenedores": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios".

"Políticas de Administración y Cobranza". Significa, las políticas generales de administración y cobranza de cartera hipotecaria del Administrador, vigentes de tiempo en tiempo.

"Precio de Colocación": Significa, 100% (cien por ciento) del valor nominal de los CBF's adquiridos con Recursos Derivados de la Emisión; en el entendido que los CBF's también podrán ser adquiridos mediante la entrega de CBF's Sustituídos en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes".

"Principal": Significa, el monto del principal pagadero a los Tenedores, de conformidad con el Calendario de Pagos y el Macrotítulo que el Representante Común calculará y notificará al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente.

"Folleto Informativo": Significa, el presente folleto informativo.

"Proporción de Cubrimiento": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección "IX.8 Reportes".

"Ps." o **"Peso"** o **"MXN"** o **"M.N."**: Significa, pesos, moneda nacional, moneda de curso legal en México.

"Recursos Derivados de Liquidación": Significan, todos los montos en efectivo que cobre el Administrador como resultado de la Cobranza de un Derecho de Crédito Vencido o la enajenación de un Inmueble Adjudicado, ya sea que ésta se obtenga a través de la enajenación extrajudicial o judicial, indemnizaciones del Seguro, u otros tipos de indemnizaciones incluyendo sin limitación aquellas derivadas de la expropiación o cualquier otro acto o procedimiento administrativo similar, después de descontar los Gastos de Cobranza en términos del Contrato de Administración.



"Recursos Derivados de la Emisión": Significa, los recursos que, en su caso, se obtengan por la colocación y venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que reciba el Fiduciario Emisor en efectivo.

"Reglas": Significa, las Reglas para el otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE publicadas en el DOF el 4 de Diciembre de 2008, según las mismas sean modificadas o reformadas.

"Regulación S": Tienen el significado que se le atribuye en la Sección *"Información Importante"*.

"Reporte a Tenedores": Significa, el reporte mensual que deberá entregar el Administrador a los Tenedores dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, en términos de la Sección *"XI.9 Reportes e información del Administrador"*.

"Reporte de Cartera": Significa, el reporte sobre el desempeño de la cartera de Créditos Hipotecarios que respaldan la Emisión que el Administrador Maestro y, en su defecto, el Administrador, deberá entregar al Fiduciario Emisor, al Representante Común y a los Tenedores a más tardar 15 (quince) Días Hábiles después de cada Fecha de Pago, en términos de la Sección *"XI.9. Reportes e información del Administrador"* y la Sección *"XII.3. Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro"*.

"Reporte de Cobranza": Significa, el reporte mensual que deberá entregar el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, al Fiduciario Emisor, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras, en términos de la Sección *"XI.9. Reportes e información del Administrador"*.

"Reporte de Distribuciones": Significa, el reporte que el Representante Común deberá preparar y entregar al Fiduciario Emisor, con copia para el Tenedor de la Constancia, el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Determinación. Dicho reporte describirá las Distribuciones correspondientes a la Fecha de Pago respectiva.

"Reporte de Saldos": Significa, el reporte mensual que el Fiduciario Emisor deberá entregar al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, en términos de la Sección *"IX.8. Reportes"*.

"Reporte de TFOVIS": Significa, el reporte mensual que el Administrador Maestro deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, y a los Tenedores a más tardar dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, en términos de la Sección *"XII.3. Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro"*.

"Reporte para Recompra": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección *"IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios"*.

"Representante Común": Significa, Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Macro título y el Fideicomiso o quien lo substituya en su caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Macro título y el Fideicomiso.

"Requisitos de Elegibilidad": Significa, los criterios mínimos con los que deberá cumplir un Derecho de Crédito para poder ser cedido al Fideicomiso.

"Requerimiento de Reemplazo": Significa, un requerimiento por parte del Fiduciario Emisor y/o del Representante Común y/o del Administrador Maestro, en donde requiera al Fideicomitente a reemplazar un Derecho de Crédito en caso de que: (I) el Fideicomitente haya omitido cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos; o (II) un Derechos de Crédito se haya detectado como o sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible de conformidad con lo dispuesto en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso.

"RNV": Significa, el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

"RUV": Significa, el Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes.

"Salario Mínimo" o **"SMGDF"**: Significa, el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, México.



"Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios": Significa, el monto no amortizado de Principal, Intereses y demás cantidades producto de los Créditos Hipotecarios (equivalentes en Pesos en la fecha correspondiente), en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley del ISSSTE, el saldo en Pesos de los Créditos Hipotecarios se actualizará cada vez que se modifique el Salario Mínimo, en la misma proporción en que se actualice el mismo.

"Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios": Significa, el monto no amortizado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en una Fecha de Pago

"Saldo Mínimo de Recompra": Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección **"IX.15. Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios"**.

"SAR": Significa, el Sistema de Ahorro para el Retiro.

"Saldo Neto de los Recursos Derivados de la Emisión": Significa, la cantidad que resulte de restar: (I) los Recursos Derivados de la Emisión; **menos** (II) los Gastos.

"Sección": Significa, cada una de las secciones de una Cláusula identificado con el número romano correspondiente a cada Cláusula.

"Sedesol": Significa, la Secretaría de Desarrollo Social.

"Segundo Convenio Modificatorio al Fideicomiso": Significa, el segundo convenio modificadorio al Contrato de Fideicomiso celebrado el 30 de Noviembre de 2012 entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común.

"Seguro" o "Seguro de Daños": Significa, el seguro contra daños contratado por FOVISSSTE, respecto de cada Inmueble, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir dicho Inmueble (Incluyendo daños derivados de incendio, inundación, terremoto, huracán, tornado, avalancha, erupciones volcánicas, explosiones, caída de objetos tales como aviones, árboles, daños ecológicos, entre otros) de conformidad con los requisitos establecidos en los Créditos Hipotecarios.

"SHCP": Significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

"SHF": Significa, Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

"SIBADAC": Significa, el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera de FOVISSSTE.

"Sorteo": Significa, el mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los Trabajadores susceptibles de obtener un crédito hipotecario tradicional de FOVISSSTE en un período anual determinado.

"Standard & Poor's": Significa, Standard & Poor's, S.A. de C.V.

"STPS": Significa, la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.

"Subcuenta 5% SAR": Significa, la subcuenta de vivienda del SAR equivalente al 5% (cinco por ciento) del salario base de los Trabajadores.

"Sustitución de los CBF's Existentes": Significa, la emisión de los CBF's y la recepción y cancelación de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes, que el Fiduciario llevará a cabo de conformidad con la Sección **"IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes"**.

"Tenedor de la Constancia": Significa, FOVISSSTE, de conformidad con lo dispuesto en la Sección **"II.41. Constancia"**.

"Tenedores": Significa, los Tenedores de los CBF's, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"Trabajador": Significa, los trabajadores sujetos al régimen de la Ley del ISSSTE.

"UDIS": Significa, las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" cuyo valor en Pesos, publica periódicamente el Banco de México en el DOF, establecidas en el "Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adicióna diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta publicado en el DOF el 1 de Abril de 1995. **"UDI"**, significa cada una de dichas unidades.

"UE": Significa, la Unión Europea.

"USD" o "Dólar": Significa, dólares, la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

"Vocal Ejecutivo": Significa, el vocal ejecutivo de la Comisión Ejecutiva de FOVISSSTE.



"VSM": Significa, veces de Salario Mínimo, y será igual al Salario Mínimo multiplicado por 30.4 (treinta punto cuatro).

I.2 Resumen Ejecutivo

El presente resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de Inversión con respecto a los CBF's. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Folleto Informativo, incluyendo las Secciones "I.3. Factores de Riesgo" y "III. La Operación de Bursatilización".

La Operación

La Emisión tiene por objeto que el Fiduciario, en términos de las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Notificación de Sustitución, así como la cancelación del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes, la cual el Fiduciario Emisor considera incluirá: (a) el depósito del Macrotítulo que ampare los CBF's en Indeval; y (b) la cancelación del Macrotítulo Existente. El Fiduciario tiene la intención de inscribir los CBF's en el RNV y listarlos para su negociación en la BMV (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

El propósito de la Emisión Original consistió en la bursatilización de 34,487 (treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete) Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo de FOVISSSTE, para llevar a cabo una oferta privada de los CBF's Existentes entre inversionistas institucionales y calificados.

El 8 de Agosto de 2011, FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables, los cuales serán ofrecidos a inversionistas.

El 8 de Agosto de 2011, FOVISSSTE celebró con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual FOVISSSTE cedió al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios (Ver Sección "X. Contrato de Cesión").

Los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, obtenga el Fiduciario Emisor se destinarán a adquirir, retirar y cancelar los CBF's Existentes que no hayan sido entregados para su amortización de conformidad con la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes" (Ver Sección "II.35. Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión").

FOVISSSTE continua siendo responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios, así como de depositar dichas cantidades en la Cuenta General del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE (Ver Sección "XI. Contrato de Administración").

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la Información relacionada con la administración y Cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de Administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebraron un Contrato de Administración Maestra. Asimismo, en términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de Información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (Ver Sección "XII. Contrato de Administración Maestra").

Desde de la Fecha de Emisión y hasta en tanto el Principal no sea amortizado en su totalidad, los CBF's causarán Interés sobre el saldo insoluto de Principal (Ver Secciones "II.20. Tasa de Interés Fija" y "II.25. Determinación del Monto de Pago de Interés").

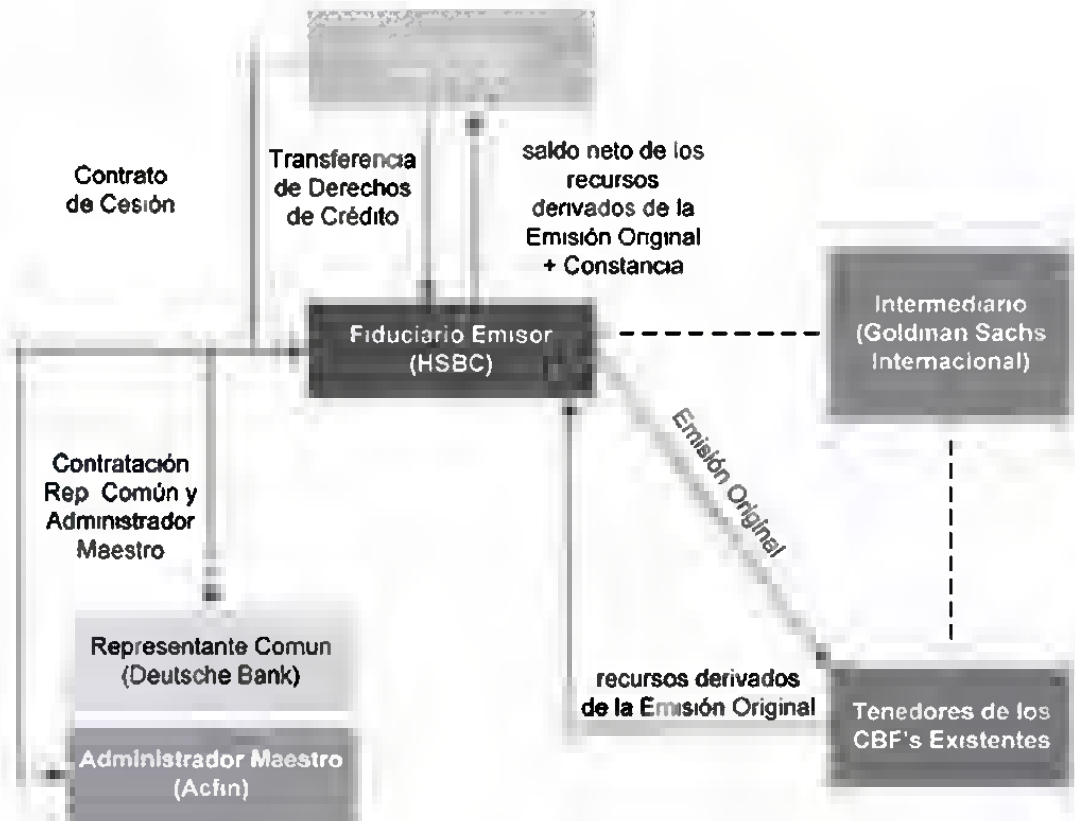
La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha que se indique en la Sección "II.17. Fecha de Vencimiento", en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad.

Estructura de la Operación

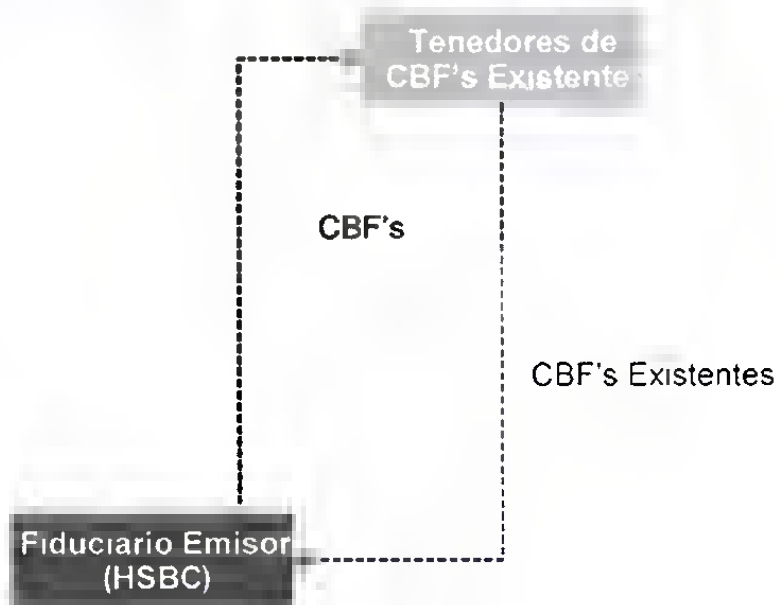
Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas.



a Al momento de la Emisión Original¹⁶:

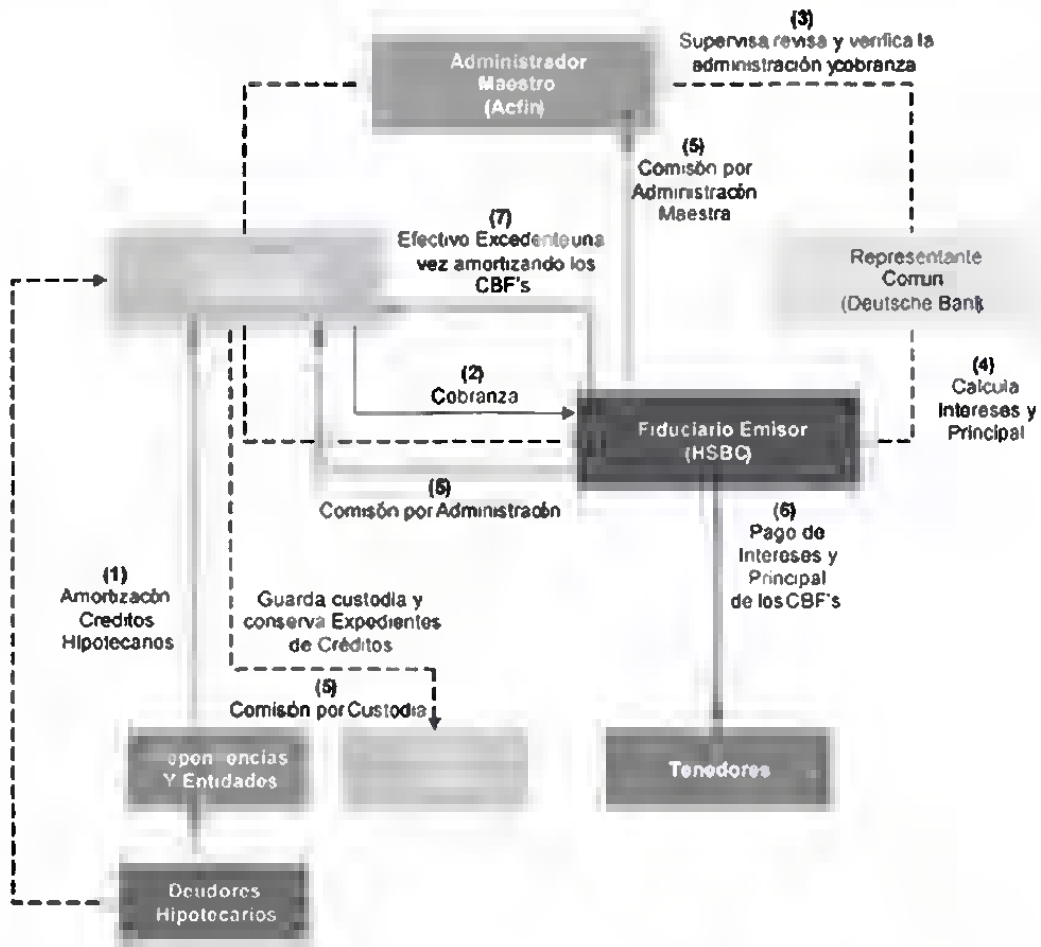


b Al momento de la Emisión y la Sustitución de los CBF's Existentes:



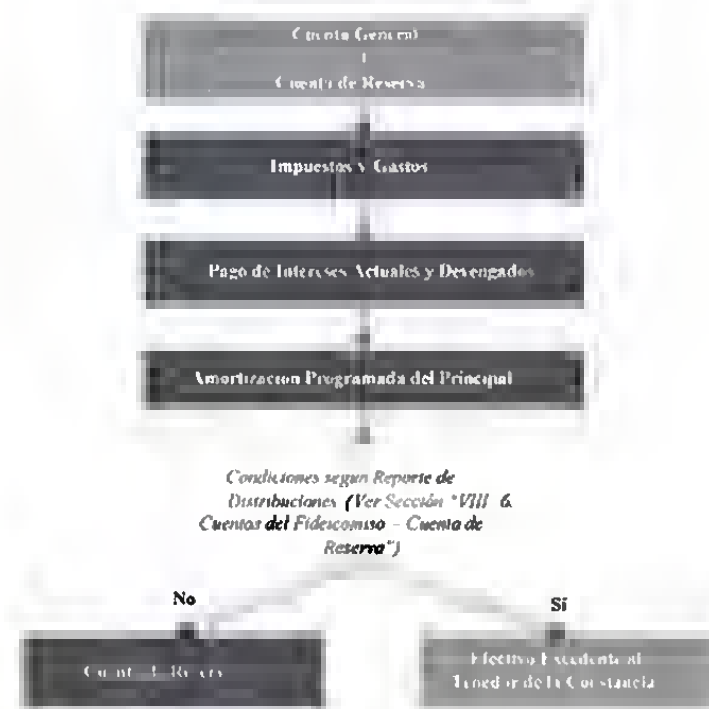
La totalidad de los CBF's Existentes fueron entregados al Fiduciario Emisor a fin de llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes. Asimismo, los tenedores de los CBF's Existentes recibieron CBF's, a cambio de la entrega de los CBF's Existentes.

c. Durante la vigencia de la Emisión.



A continuación se presenta la Cascada de Pagos conforme a la cual se pagarán los Intereses y el Principal en cada Fecha de Pago:





Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macrotítulo correspondiente y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

I.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la posible inversión en los CBF's, los potenciales inversionistas deben evaluar, considerar y analizar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Folleto Informativo, y, particularmente, los factores descritos a continuación, los cuales podrán afectar significativamente los resultados de los CBF's.

Los riesgos e Incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan los CBF's, el Fiduciario Emisor, el Administrador o los Deudores Hipotecarios. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que el Fiduciario Emisor desconoce o que actualmente considera que no son significativos y podrían tener un efecto adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor de realizar pagos de los CBF's a su vencimiento. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría dar lugar a la insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso y consecuentemente pueden afectar de manera sustancialmente negativa la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar pagos de los CBF's a su vencimiento. En ese caso, el valor de mercado y liquidez de los CBF's podría verse afectada de forma sustancialmente adversa, y podría perder todo o parte de sus inversiones en los CBF's.

Factores de Riesgo relacionados con México

La crisis económica global actual podría afectar adversamente la capacidad de las Dependencias y Entidades y de los Deudores Hipotecarios para realizar el pago de los Créditos Hipotecarios así como el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

La economía global actualmente está desacelerándose, experimentando una volatilidad sin precedentes y se ha visto adversamente afectada por una significativa falta de liquidez, pérdida de confianza en el sector financiero, perturbaciones en los mercados de crédito, reducción de la actividad comercial, aumento en el desempleo, disminución de las tasas de intereses y deterioro en la confianza de los consumidores. A pesar de la implementación de diversas medidas agresivas por parte de los gobiernos y de los bancos centrales alrededor del mundo, hasta el momento, permanece un riesgo significativo de que estas medidas no puedan impedir una recesión inclusive más profunda y duradera. La desaceleración en la economía global en general y particularmente la desaceleración en la economía de los Estados Unidos de América y de la Unión Europea, incluyendo el resultado de la reciente crisis económica en Europa, comenzando con la crisis financiera en Grecia, España, Irlanda, Italia y Portugal, y los efectos globales de las recientes bajas en las

calificaciones crediticias soberanas de los Estados Unidos de América, Francia, Italia y España y de otros países de Europa, han tenido, y podrían continuar teniendo, un impacto negativo en la economía mexicana. Dicho impacto podría afectar adversamente la estabilidad financiera de las Dependencias y Entidades, lo que, a su vez, podría resultar en una disminución o un retraso en las Aportaciones de las Dependencias y Entidades o en los Descuentos sobre Nómina o, en general, en incumplimientos. No obstante el Administrador podría solicitar recursos de la tesorería de la federación por el incumplimiento de las Dependencias y Entidades a sus obligaciones de realizar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, no existe certeza de que FOVISSSTE llegará a recibir pago alguno en relación con dicha solicitud. El pago de los Créditos Hipotecarios depende principalmente de la estabilidad financiera de las Dependencias y Entidades y, en ciertos casos, de los Deudores Hipotecarios. El empeoramiento de las condiciones económicas, incluyendo el aumento de desempleo entre los empleados gubernamentales (aunque históricamente ha estado estable), podría impactar negativamente la capacidad de las Dependencias y Entidades o de los Deudores Hipotecarios para cumplir con sus obligaciones en relación con los Créditos Hipotecarios, lo que a su vez podría impactar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Adicionalmente, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha agudizado en los últimos años como consecuencia del Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, y ha incrementado la actividad económica entre los dos países. Como resultado de la desaceleración en la economía de los Estados Unidos y la Incertidumbre que pudiera tener en las condiciones generales de la economía en México, la capacidad de las Dependencias y Entidades para conservar el trabajo de los Deudores Hipotecarios o para efectuar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el Descuento sobre Nómina, así como el valor de las Propiedades subyacentes de los Créditos Hipotecarios, podrían verse afectados adversamente, lo que a su vez podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

El deterioro económico, eventos de fuerza mayor y otros factores podrían ocasionar un deterioro en el valor de la Propiedad subyacente del Crédito Hipotecario, lo que podría impactar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Factores fuera de las manos de los Deudores Hipotecarios, tales como el empeoramiento de las condiciones económicas, eventos de fuerza mayor, incluyendo, sin limitar, terremotos, inundaciones, erupciones volcánicas, incendios o cualquier otro desastre natural, podría resultar en una disminución del valor de la Propiedad subyacente del Crédito Hipotecario. Esta disminución del valor podría resultar en una disminución en la disposición de los Deudores Hipotecarios para realizar el pago de sus Créditos Hipotecarios y, en caso de que el Administrador intente ejecutar dichos activos, podría resultar en una recuperación menor. Dichos eventos podrían causar que el Patrimonio del Fideicomiso tenga menores fondos que los anticipados, lo que podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Las regulaciones gubernamentales mexicanas podrían afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y/o a la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

El Patrimonio del Fideicomiso, FOVISSSTE y los Créditos Hipotecarios se encuentran localizados en México, y, como resultado, se encuentran sujetos a un riesgo político, económico, legal y regulatorio específico a México. El gobierno federal mexicano ha ejercido en el pasado, y continúa ejerciendo actualmente, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones, políticas y regulaciones del gobierno federal de México en relación con la economía, empresas de participación estatal así como con instituciones de crédito controladas, constituidas o influenciadas por el estado podrían tener un impacto significativo en las condiciones del mercado, o en la estructura mediante la cual el Patrimonio del Fideicomiso recibe los pagos bajo los Créditos Hipotecarios, lo que podría resultar en un efecto adverso en relación con la capacidad del Administrador para cobrar los pagos bajo los Créditos Hipotecarios, el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. Asimismo, generalmente no se puede asegurar que las leyes o reglamentos serán adoptados, aplicados e interpretados en México de forma en que no tengan un efecto adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

El desempeño en otros países podría resultar en una disminución del precio de los CBF's.



El valor de mercado de valores de emisores mexicanos, en diversos grados, está afectado por condiciones económicas y de mercado en otros países. Sin perjuicio de que las condiciones económicas de estos países puedan diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los desarrollos en cualquiera de esos países podría tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluyendo los CBF's. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los instrumentos de deuda mexicanos y de los instrumentos de renta variable mexicanos cayeron substancialmente como resultado del desempeño en Rusia, Asia, Brasil, Grecia, Italia, Irlanda y Portugal.

Riesgos Relacionados con los CBF's.

Los recursos legales de los Tenedores están limitados al Patrimonio del Fideicomiso; lo que puede resultar insuficiente para realizar los pagos requeridos de los CBF's al momento de su vencimiento.

El pago de los CBF's será realizado únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso se encuentra compuesto principalmente por los Derechos de Crédito, por lo tanto, la capacidad del Fiduciario Emisor para satisfacer el pago de las obligaciones bajo los CBF's del Patrimonio del Fideicomiso requiere que (i) los Deudores Hipotecarios continúen trabajando en el sector público y que las Dependencias y Entidades continúen realizando las Aportaciones de las Dependencias y Entidades así como los Descuentos sobre Nómina; o (ii) en caso de que los Deudores Hipotecarios no sean empleados del sector público obtengan suficientes recursos para satisfacer sus obligaciones de pago y cumplir con sus obligaciones de pago en relación con los Créditos Hipotecarios. Adicionalmente, el Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía de la naturaleza establecida en los artículos 395 a 407 de la LGTOC, por lo tanto, las disposiciones relacionadas con la ejecución del fideicomiso de garantía, y la capacidad relacionada para ejecutar sin necesidad de procedimiento administrativo o judicial, a que hace referencia el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio no son aplicables al Fideicomiso, y la recuperación por parte de los Tenedores de sus Inversiones está sujeta a que el Fiduciario Emisor reciba fondos suficientes derivados de los Derechos de Crédito. El Fiduciario Emisor no ejecutará o liquidará ninguna garantía a favor de los Tenedores, y los CBF's no estarán garantizados por ninguna de las personas que participen en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario Emisor, el Intermediario o el Representante Común. En caso de que, por cualquier razón, los fondos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso derivados de los Derechos de Crédito no resulten suficientes para el pago total de las cantidades vencidas de los CBF's, los Tenedores no tendrán pretensión alguna en contra de FOVISSSTE, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, el Intermediario o cualquier otra persona. Adicionalmente, en caso de que haya un incumplimiento en el pago de Principal o de Intereses, no existe ninguna disposición para el pago de Intereses moratorios en relación con los CBF's.

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones del Administrador de realizar pagos a la Cuenta General están limitadas a las cantidades disponibles de la Cobranza o de los recursos derivados de la Cobranza. Adicionalmente, el pago de los gastos por parte del Administrador, incluyendo, sin limitar, el pago de los gastos de cobranza, serán reembolsados con las cantidades disponibles del Patrimonio del Fideicomiso previo al pago a los Tenedores (*Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo - Los procedimientos de Cobranza podrían ser insuficientes o podrían afectar adversamente la recuperación por parte del Administrador de las cantidades adeudadas de los Créditos Hipotecarios debido a factores, tales como, la falta de experiencia de FOVISSSTE en dicho procedimiento y el retraso potencial y los costos asociados con dichos procedimientos, y se puede garantizar que el Administrador estará dispuesto a entablar dichos procedimientos debido a su experiencia, obstáculos políticos u otras razones, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento"* y la Sección "I.3. Factores de Riesgo - La prioridad de los pagos de conformidad con el Fideicomiso podría resultar en una escasez de los fondos disponibles para realizar los pagos en relación con los CBF's"). En el supuesto de que la Cobranza de los Derechos de Crédito recibidos por el Administrador y depositados en la Cuenta General sea insuficiente para cumplir con las obligaciones de pago bajo los CBF's, los acreedores no podrán presentar ninguna demanda en contra del Administrador, y el Fiduciario Emisor podría tener fondos insuficientes para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los CBF's están denominados en UDIS, mientras que los Créditos Hipotecarios están denominados en VSM, lo que podría no incrementar igual que las UDIS, lo que podría resultar en fondos insuficientes en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.



Los Créditos Hipotecarios están denominados en VSM y las cantidades adeudadas bajo dichos Créditos Hipotecarios aumentarán, por lo tanto, durante el término proporcional al aumento anual aplicado al SMGDF, según lo determina la Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Los CBF's, sin embargo, estarán denominados en UDIS, cuyo valor varía diariamente en proporción a la inflación observada (según lo determine el Banco de México). Estas tasas podrían diferir, y como resultado las cantidades pagaderas a los CBF's podrían cambiar a una tasa distinta a aquella usada para determinar las cantidades pagadas bajo los Créditos Hipotecarios. Durante la vigencia de los CBF's, el valor de las UDIS y, por lo tanto, las cantidades pagaderas a los CBF's, podría aumentar a una tasa mayor que el valor de los VSM y, por lo tanto, las cantidades pagaderas bajo los Créditos Hipotecarios. Esta variación podría resultar en que el Patrimonio del Fideicomiso reciba fondos insuficientes para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

La demora por parte de FOVISSSTE, o el incumplimiento de FOVISSSTE, en o los actos del proceso para reemplazar o readquirir Derechos de Crédito No Elegibles podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

De conformidad con el Contrato de Cesión y el Fideicomiso, se requiere que FOVISSSTE reemplace o readquiera cualquier Derecho de Crédito No Elegible. El procedimiento para reemplazar o readquirir un Derecho de Crédito No Elegible podría implicar demoras considerables, y FOVISSSTE y, por lo tanto, el Fiduciario Emisor, podrían recibir menores fondos respecto de un Derecho de Crédito No Elegible o dichos pagos podrían terminarse completamente hasta que el procedimiento para reemplazar o readquirir dicho Derecho de Crédito No Elegible termine. El hecho de que un Crédito Hipotecario no cumpla con los Requisitos de Elegibilidad no se considera un evento de incumplimiento o un evento de aceleración bajo el Fideicomiso o los CBF's. Adicionalmente, FOVISSSTE podría incumplir sus obligaciones de reemplazar y readquirir cualquier Derecho de Crédito No Elegible, como resultado de la condición financiera de FOVISSSTE, la falta por parte de FOVISSSTE de derechos de créditos adicionales que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad con los cuales reemplazar dichos Derechos de Crédito No Elegibles, o de cualquier otra forma, lo que no será considerado como un evento de incumplimiento o un evento de aceleración bajo el Fideicomiso o los CBF's. Cualquiera de dichas demoras o incumplimiento por parte de FOVISSSTE podrían tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

FOVISSSTE no puede ser legalmente reemplazado como Administrador a pesar de no cumplir adecuadamente con sus funciones como Administrador, lo que puede afectar adversamente la Cobranza y la capacidad del Fiduciario para llevar a cabo los pagos de los CBF's cuando estos se encuentren vencidos.

Aunque FOVISSSTE tiene la facultad y la obligación legal de cobrar el Descuento sobre Nómina y las Aportaciones de las Dependencias y Entidades correspondientes a los Trabajadores cuyas relaciones laborales estén reguladas por el apartado "B" del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ningún administrador sustituto podrá realizar esta función. Por lo tanto, los Tenedores dependen del leal cumplimiento por parte de FOVISSSTE de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración. A pesar de que FOVISSSTE está obligado a llevar a cabo la administración y Cobranza de los Créditos Hipotecarios en la misma forma en que administra y cobra su propia cartera de hipotecas, FOVISSSTE podrá modificar sus Políticas de Administración y Cobranza de tiempo en tiempo. No se puede asegurar que cualquiera de dichas modificaciones efectivamente mejorará los procedimientos de cobranza de FOVISSSTE o que cualquiera de dichas modificaciones no tendrá un efecto negativo en la Cobranza.

Asimismo, con fecha 26 de Agosto de 2011, la Agencia Calificadora Standard & Poor's modificó la perspectiva de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales en el mercado mexicano de estable a negativa debido a errores reportados en la administración de la cobranza por parte de FOVISSSTE en relación con su portafolio de créditos hipotecarios, incluyendo el resultado de los errores de sus proveedores externos de cobranza, y en los depósitos de cantidades derivadas de lo anterior, así como por la necesidad de actualizar ciertas políticas y procedimientos para evitar esos errores (Ver Sección "1.4. Acontecimientos Recientes"). En caso de que FOVISSSTE, o cualquiera de los subcontratistas de FOVISSSTE, no cumpla adecuadamente con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, ya sea debido a Políticas de Administración y Cobranza insuficientes o por cualquier otra razón, el Fiduciario Emisor únicamente estará obligado a hacer cumplir las obligaciones de FOVISSSTE mediante una acción judicial. No es posible prever la duración de ningún procedimiento, sin embargo, es posible que cualquiera de dichos procedimientos tenga una duración significativa. En cualquier caso, no es posible asegurar que el procedimiento tendrá un resultado exitoso o que se obtendrá una indemnización adecuada por el



Incumplimiento. Cualquiera de dichos retrasos, juicio inadecuado, o el incumplimiento por parte de FOVISSSTE a cualquiera de dichas sentencias podrá disminuir la Cobranza a ser transferida por FOVISSSTE a la Cuenta General, lo que pudiere afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

No hay certeza respecto del régimen legal en México que regirá cualquier posible insolvencia de FOVISSSTE o su impacto en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento, podría verse afectada adversamente por cualquier régimen legal aplicado en dicha Instancia.

De conformidad con la legislación mexicana, las entidades de la administración pública paraestatal que no estén constituidas como sociedades mercantiles (o sus órganos jerárquicamente subordinados, incluyendo órganos desconcentrados como FOVISSSTE, (Ver Sección "IV. Descripción de FOVISSSTE")) no pueden ser declaradas en concurso mercantil, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Concurso Mercantil, la cual regula los concursos mercantiles de las personas y sociedades que llevan a cabo actividades comerciales. En caso de insolvencia del ISSSTE (o sus órganos jerárquicamente subordinados, incluyendo órganos desconcentrados como FOVISSSTE), no hay certeza respecto del régimen legal que será aplicado y como serán adjudicadas y/o reconocidas y/o graduadas y/o el grado de prelación que les será reconocidas sus respectivas deudas y obligaciones, lo que podría disminuir la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar exitosamente la demanda de los pagos respecto de las obligaciones a cargo del Fideicomiso, lo que podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los pagos bajo los Créditos Hipotecarios principalmente son realizados por las Dependencias y Entidades, y, de tiempo en tiempo, es posible que el Administrador no pueda cobrar puntualmente los pagos de dichas Dependencias y Entidades, lo que pudiere afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

La principal fuente de Cobranza y, por lo tanto, la fuente principal de fondos para el Patrimonio del Fideicomiso y para el Fiduciario Emisor, son las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina pagados a FOVISSSTE y posteriormente transferidos por FOVISSSTE a la Cuenta General (Ver Sección "IV. Descripción de FOVISSSTE"). Las Dependencias y Entidades pueden, de tiempo en tiempo, no cumplir con sus obligaciones legales de realizar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y los Descuentos sobre Nómina o de pagarlas a FOVISSSTE puntualmente, ya sea debido a su situación financiera, a problemas con los sistemas u operativos en donde la dependencia respectiva no deduzca del cheque de pago de los Deudores Hipotecarios o a una situación en la que los fondos hayan sido deducidos, pero por las operaciones, planificación, liquidez o cualquier otra razón, dichos fondos no hayan sido transferidos a FOVISSSTE. Adicionalmente, en caso de dicho incumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades, no se puede asegurar que FOVISSSTE cumpla con sus obligaciones legales bajo el artículo 22 de la Ley del ISSSTE de solicitarle a la Tesorería de la Federación que entere las cantidades correspondientes de las participaciones federales de las Dependencias y Entidades correspondientes, para remitir dichas cantidades directamente a FOVISSSTE. En caso de que cumpla con dichas obligaciones, dicha acción podría tomar hasta 120 días, durante los cuales, la única fuente de las Cobranzas correspondientes sería por los Avances de Cobranza realizados por FOVISSSTE al Patrimonio del Fideicomiso (Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo – En el evento de que los pagos adeudados por concepto de Créditos Hipotecarios no se realicen puntualmente, ya sea debido al incumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades para realizar dichos pagos, o por cualquier otra causa, o en caso de que el Administrador no reciba la información individualizada en relación con dichos Créditos Hipotecarios en conexión con la Cobranza, el Administrador podría incumplir en realizar un Avance de Cobranza, o podría realizar un Avance de Cobranza insuficiente, lo que pudiere afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento"). La falta de pago por parte de las Dependencias y Entidades, o la demora en el pago a FOVISSSTE de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y de los Descuentos sobre Nómina para ser transferidos a la Cuenta General, especialmente si son resultado de condiciones económicas o sociales o por cualquier otra razón, podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Adicionalmente las Dependencias y Entidades o, subsecuentemente, el Administrador, podrían incumplir en determinar específicamente a que Crédito Hipotecario en particular le sean aplicables los pagos. El Fiduciario Emisor podría oponerse a distribuir dichos fondos hasta recibir la información necesaria para determinar a que Derecho de Crédito deban ser aplicados dichos



fondos, lo que podría disminuir los fondos disponibles para distribuciones en relación con el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

En el evento de que los pagos adeudados por concepto de Créditos Hipotecarios no se realicen puntualmente, ya sea debido al incumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades para realizar dichos pagos, o por cualquier otra causa, o en caso de que el Administrador no reciba la información individualizada en relación con dichos Créditos Hipotecarios en relación con la Cobranza, el Administrador podría incumplir en realizar un Avance de Cobranza, o podría realizar un Avance de Cobranza insuficiente, lo que podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

De conformidad con los Documentos de la Operación, FOVISSSTE, en su capacidad de Administrador, tiene la facultad de realizar Avances de Cobranza en caso de atrasos al momento de recibir la información necesaria para la individualización de la Cobranza, incluyendo, sin limitar, en caso de que las Dependencias y Entidades no envíen la Cobranza o en caso de que el empleado correspondiente ya no se encuentre laborando en el sector público, o en caso de atrasos al recibir la información individualizada de los Créditos Hipotecarios en relación con la Cobranza. En el supuesto que FOVISSSTE no ejerza sus facultades para realizar dichos Avances de Cobranza; en caso que no haya recibido la Cobranza; o no reciba la información individualizada necesaria de los Créditos Hipotecarios en relación con la Cobranza, podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. Si FOVISSSTE realiza los Avances de Cobranza, no se puede asegurar que los mismos sean calculados correctamente, incluyendo, sin limitación alguna, debido a la falta de información individualizada por parte de las Dependencias y Entidades o debido a la supervisión Insuficiente por parte del Administrador Maestro, o que FOVISSSTE cumplirá con las cantidades a ser depositadas como se indique en el Reporte de Cobranza (Ver Sección "1.3. Factores de Riesgo - El incumplimiento de las partes relevantes a su obligación de preparar y entregar reportes, o de señalar errores en dichos reportes de conformidad con los Documentos de la Operación o el incumplimiento a las instrucciones contenidas en dichos reportes podría resultar en transferencias de montos insuficientes al Patrimonio del Fideicomiso de la Cobranza y podrían impedir la capacidad de los Tenedores para monitorear y anticipar una determinación del valor del Patrimonio del Fideicomiso y un potencial incumplimiento de pago por parte del Fiduciario Emisor respecto de los CBF's y pudiere tener un efecto material adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento."). Adicionalmente, en caso de que FOVISSSTE no realice los Avances de Cobranza debido a la falta de información individualizada por parte de las Dependencias y Entidades, en relación con la Cobranza, o en caso de que FOVISSSTE incumpla en determinar específicamente a que Crédito Hipotecario en particular le sean aplicables los pagos, el Fiduciario Emisor podría oponerse a distribuir dichos fondos hasta recibir la información necesaria para determinar a que Derecho de Crédito deban ser aplicados dichos fondos, lo que podría disminuir los fondos disponibles para distribuciones en relación con el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

El incumplimiento de las partes relevantes a su obligación de preparar y entregar reportes, o de señalar errores en dichos reportes de conformidad con los Documentos de la Operación o el incumplimiento a las instrucciones contenidas en dichos reportes podría resultar en transferencias de montos insuficientes al Patrimonio del Fideicomiso de la Cobranza y podrían impedir la capacidad de los Tenedores para monitorear y anticipar una determinación del valor del Patrimonio del Fideicomiso y un potencial incumplimiento de pago por parte del Fiduciario Emisor respecto de los CBF's y pudiere tener un efecto material adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

El Fideicomiso contempla la elaboración y entrega de reportes, incluyendo, sin limitar, el Reporte de Cobranza por el Administrador y el Reporte de Distribuciones por el Representante Común y ciertas actividades de supervisión por parte del Administrador Maestro, para asegurar la correcta administración de los pagos realizados a favor de, o con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los Documentos de la Operación. No se puede asegurar que las partes correspondientes prepararán o distribuirán dichos reportes o realizarán correctamente sus funciones de supervisión correspondientes, de conformidad con sus respectivas obligaciones bajo los Documentos de la Operación aplicables o que dichos reportes serán precisos. En caso de que cualquiera de dichas partes no prepare o distribuya cualquiera de dichos reportes contemplados en los Documentos de la Operación, o en caso de que la información proporcionada en dichos reportes



sea imprecisa o inconsistente debido al incumplimiento por parte del Administrador o el Administrador Maestro de realizar sus respectivas funciones adecuadamente, o que de alguna otra forma, los inversionistas de los CBF's no tengan información confiable, necesaria para evaluar el desempeño histórico, o para anticipar el desempeño futuro, del portafolio de Créditos Hipotecarios y del Patrimonio del Fideicomiso, y la Aportación no sea realizada o aportada al Patrimonio del Fideicomiso correctamente o de forma adecuada, lo que pudiere tener un efecto material adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

En adición a la degradación por parte de Standard & Poor's de la perspectiva de la calificación de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales en el mercado mexicano (*Ver Sección "I.3 Factores de Riesgo - FOVISSSTE no puede ser legalmente reemplazado como Administrador a pesar de no cumplir adecuadamente con sus funciones como Administrador, lo que puede afectar adversamente la Cobranza y la capacidad del Fiduciario para llevar a cabo los pagos de los CBF's cuando estos se encuentren vencidos"*), el 23 de Noviembre de 2011, Moody's de México, S.A. de C.V. colocó a ACFIN en revisión, para una posible degradación en su calificación como administrador maestro de créditos hipotecarios residenciales individuales en el mercado mexicano, debido a algunas preocupaciones en relación con los procedimientos de supervisión, revisión y verificación de información de cobranza en relación con burzutilizaciones previas de portafolios de créditos hipotecarios de FOVISSSTE, la calidad de los reportes elaborados y proporcionados en relación con lo anterior y la precisión de la información proporcionada en los mismos. Adicionalmente, Moody's de México, S.A. de C.V. ha colocado en revisión para degradar sus calificaciones algunas burzutilizaciones realizadas por FOVISSSTE debido principalmente con preocupaciones similares en relación con inconsistencias en la información reportada (*Ver Sección "I.4 Eventos Recientes"*). En caso de que ACFIN incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, incluyendo en relación con la verificación de información de cobranzas, cualquier incumplimiento por parte de FOVISSSTE de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración podría no ser tratado, o inclusive, reconocido, lo que podría resultar en transferencias insuficientes al Patrimonio del Fideicomiso de la Cobranza y/o dificultar la capacidad de los Tenedores para supervisar efectivamente el rendimiento de los Créditos Hipotecarios y del Patrimonio del Fideicomiso. Las preocupaciones citadas por Moody's de México, S.A. de C.V. incluyen la posibilidad de duplicación en el pago de los honorarios del administrador debido a una deducción por ACFIN de dicho honorario de los importes que ha instruido a FOVISSSTE a depositar en el fideicomiso correspondiente en relación con sus funciones de supervisión de la cobranza de las deducciones de nómina en dichas operaciones, mismo honorario que se incluye, además, como una distribución al administrador en los reportes de distribuciones por parte del correspondiente representante común y sujeto a la distribución por parte del fiduciario correspondiente. Inconsistencias similares en la información reportada con respecto a los CBF's podría resultar en la duplicación del pago de los honorarios del Administrador debido a la retención de tales cantidades por parte del Administrador y la posterior distribución de dicho honorario por parte del Fiduciario Emisor, de conformidad con los Documentos de la Operación, lo que pudiere tener un efecto material adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

Adicionalmente, cualesquier atrasos en la recepción de información individualizada de Créditos Hipotecarios en relación con la Cobranza por parte de las Dependencias y Entidades pudiere resultar en reportes insuficientes o inconsistentes por parte de FOVISSSTE o del Administrador Maestro, lo que pudiere dificultar la capacidad de los inversionistas para supervisar adecuadamente el rendimiento de los Créditos Hipotecarios, incluyendo sin limitación, los niveles de morosidad. La falta de dicha información individualizada adicionalmente podría requerir que FOVISSSTE realizara Avances de Cobranza, lo que podría ser realizado incorrectamente, sin dicha información individualizada. (*Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo - En el evento de que los pagos adeudados por concepto de Créditos Hipotecarios no se realicen puntualmente, ya sea debido al incumplimiento por parte de las Dependencias y Entidades para realizar dichos pagos, o por cualquier otra causa, o en caso de que el Administrador no reciba la información individualizada en relación con dichos Créditos Hipotecarios en relación con la Cobranza, el Administrador podría incumplir en realizar un Avance de Cobranza, o podría realizar un Avance de Cobranza insuficiente, lo que podría afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento."*), lo que podría afectar el valor del Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Las Dependencias y Entidades ya no están obligadas a realizar Aportaciones de las Dependencias y Entidades hasta el retiro de los Trabajadores o en caso de que un Trabajador ya no sea empleado de alguna Dependencia y Entidad, lo que disminuirá las cantidades que el Administrador reciba en



relación con el Crédito Hipotecario de dicho Trabajador y pudiere afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Si un Trabajador se retira (para lo que se requiere, entre otros requisitos, que dicho Trabajador tenga al menos sesenta y cinco años, que lleve cuando menos veinticinco años como beneficiario con el reconocimiento del ISSSTE, y, en caso de ser aplicable, que cumpla con otros requisitos de conformidad con la Ley del ISSSTE), o deje de estar contratado por alguna Dependencia o Entidad, el Patrimonio del Fideicomiso dejará de recibir las Aportaciones de las Dependencias y Entidades respecto a dicho Trabajador, toda vez que dichas Aportaciones son contribuidas respecto de Trabajadores en servicio activo y no respecto de trabajadores jubilados o trabajadores que de alguna otra forma ya no presten sus servicios a las Dependencias y Entidades. En relación con los Deudores Hipotecarios que dejen de prestar sus servicios a las Dependencias y Entidades y los Deudores Hipotecarios que tengan derecho a la pensión por jubilación y que ejerzan dicho derecho, en cada caso, previo a la Fecha de Vencimiento de los CBF's. Si dicho Deudor Hipotecario mantiene los saldos adeudados bajo los Créditos Hipotecarios, la falta de recibir dichas Aportaciones de las Dependencias y Entidades, podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los Créditos Hipotecarios de los Deudores Hipotecarios que dejen de trabajar para las Dependencias y Entidades (no trabajen para patrones que tengan celebrados convenios de incorporación) no estarán sujetas al Descuento sobre Nómina, lo que podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los Descuentos sobre Nómina automáticos ya no serán realizados en relación con los Créditos Hipotecarios en caso de que el Deudor Hipotecario correspondiente no sea empleado de las Dependencias y Entidades ni de otros patrones quienes tengan celebrados convenios de incorporación para tal efecto. Lo anterior podría darse como consecuencia de diversos factores, incluyendo sin limitar, una economía favorable en la que los Trabajadores puedan, ya sea ser forzados a dejar el sector público debido a un esfuerzo político a mejorar la eficiencia del gobierno, o de manera voluntaria escoger dejar el sector público debido a una oportunidad en el sector privado. Hasta la terminación del Deudor Hipotecario de prestar sus servicios a una Dependencia y Entidad, FOVISSSTE; de conformidad con sus Políticas de Administración y Cobranza, utiliza agencias de cobro independientes para cobrar los pagos pendientes adeudados bajo el Crédito Hipotecario correspondiente. No se puede asegurar que los Deudores Hipotecarios que dejen de trabajar en el sector público continuarán realizando puntualmente los pagos de sus Créditos Hipotecarios o que los procedimientos de cobro de dicha agencia de cobro independiente sean exitosos. El incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios de realizar dichos pagos puntuales por cualquier razón, o el fracaso de tales esfuerzos de cobranza, pudieren tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Que cualquiera de los cónyuges o Concubinos titulares de un Crédito Hipotecario Mancomunado deje de trabajar en las Dependencias o Entidades y deje de pagar voluntariamente el Crédito Hipotecario Mancomunado, podría ocasionar que el otro cónyuge o Concubino incumpla en el pago de la totalidad del Crédito Hipotecario Mancomunado, lo cual podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Como se describe en la Sección "IV. Descripción de FOVISSSTE", los Créditos Hipotecarios Mancomunados podrán otorgarse mancomunadamente a cónyuges o Concubinos que trabajen en las Dependencias o Entidades y cumplan con ciertos requerimientos. Cada cónyuge o Concubino es codeudor solidario recíproco respecto de la Hipoteca del otro cónyuge o Concubino. La estructura del Crédito Hipotecario Mancomunado permite a los cónyuges y Concubinos recibir fondos potencialmente más altos que cualquier otra persona en lo individual podría recibir mediante créditos con estructura distinta. La salida de cualquiera de los cónyuges o Concubinos de las Dependencias o Entidades ocasionará (a excepción de que exista un convenio de incorporación con el ISSSTE) que ya no se realice el Descuento sobre Nómina automático y dicha persona puede como resultado del disocio o separación o por cualquier otra causa, dejar de pagar el Crédito Hipotecario correspondiente. Los Descuentos sobre Nómina automáticos sobre el cónyuge o Concubino que permanezca como empleado en el sector público no serán incrementados para compensar dicha reducción en los pagos; sin embargo, dicho cónyuge o Concubino continuará siendo codeudor solidario respecto de la parte del Crédito Hipotecario Mancomunado que le fue otorgado directamente y por la parte del Crédito Hipotecario Mancomunado otorgado al otro cónyuge o Concubino que ha dejado de realizar los pagos correspondientes. Adicionalmente, si el segundo cónyuge o Concubino deja de trabajar en Dependencias o Entidades, todos los Descuentos



sobre Nómina automáticos cesarán. En cualquier caso, en la medida en que cualquiera de los Deudores Hipotecarios deje de realizar los pagos correspondientes al Crédito Hipotecario Mancomunado, la obligación de pago en ambos Créditos Hipotecarios correspondientes al Crédito Hipotecario Mancomunado podría exceder la capacidad de pago del otro Deudor Hipotecario. El incumplimiento en el pago puntual de los Créditos Hipotecarios Mancomunados por cualquier motivo, o el incumplimiento en el cobro de los mismos, podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Las prórrogas y demoras permitidas en el pago de los Créditos Hipotecarios podría resultar en que el Fiduciario Emisor no cuente con fondos suficientes para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

De conformidad con la Ley del ISSSTE, cualquier Deudor Hipotecario que deje de prestar sus servicios a cualquier Dependencia o Entidad podrá requerir una prórroga para el pago de principal y de intereses bajo dicho Crédito Hipotecario de hasta 12 (doce) meses, durante los cuales el valor de dicho Crédito Hipotecario se actualiza de conformidad con el Salario Mínimo, pero no se requiere que dicho Deudor Hipotecario pague principal e intereses del Crédito Hipotecario correspondiente, y no incurrirá en incumplimiento en relación con dicho Crédito Hipotecario, o acumulará intereses en relación con dichos pagos de principal e intereses de dicho Crédito Hipotecario. Este periodo de prórroga terminará en caso de que el Deudor Hipotecario reanude sus servicios con una Dependencia o Entidad o trabaje para una entidad con la que el ISSSTE tenga un contrato de incorporación. Adicionalmente, después de cualquier periodo de prórroga, un Crédito Hipotecario no se registra como un Derecho de Crédito Vencido hasta en tanto no se paguen más de 6 (seis) pagos quincenales por el Deudor Hipotecario correspondiente o por la Dependencia o Entidad, según resulte aplicable, lo que pudiera tener como resultado que el Administrador no recibiera el pago por ninguno de dichos Créditos Hipotecarios durante los 15 (quince) meses previos a que dicho Crédito Hipotecario sea registrado como un Derecho de Crédito Vencido. Cualquiera de dichas demoras en el pago de los Créditos Hipotecarios podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los procedimientos de Cobranza podrían ser insuficientes o podrían afectar adversamente la recuperación por parte del Administrador de las cantidades adeudadas de los Créditos Hipotecarios debido a factores, tales como, la falta de experiencia de FOVISSSTE en dicho procedimiento y el retraso potencial y los costos asociados con dichos procedimientos, y no existe garantía alguna que el Administrador este dispuesto a entablar dichos procedimientos debido a su experiencia, obstáculos políticos u otras razones, lo que podría afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

En caso de que ocurra un incumplimiento bajo cualquier Crédito Hipotecario por parte de un Deudor Hipotecario, el Administrador deberá procurar la Cobranza ya sea mediante un procedimiento de cobranza administrativo o judicial de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza. Durante el periodo de dichos procedimientos, es probable que el Patrimonio del Fideicomiso no reciba ningún pago en relación con dicho Crédito Hipotecario, lo que podría reducir las cantidades disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento (inclusive, en caso de cobranza judicial, el Inmueble Adjudicado podría tener un valor menor al esperado o podría, inclusive estar afectado por responsabilidad de tipo ambiental). Al no haber mercado secundario para los Créditos Hipotecarios en México, el Fiduciario Emisor no puede ceder dichos Créditos Hipotecarios con el fin de acelerar la recuperación de los fondos. Es difícil predecir la duración de un procedimiento de cobranza o la duración del proceso de ejecución y venta de la Propiedad correspondiente por parte del Administrador. Adicionalmente, en su caso, es difícil predecir las cantidades que podrían obtenerse de los Recursos Derivados de la Liquidación. Cualquier demora o incapacidad para cobrar podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. Adicionalmente, al llevar a cabo dichas actividades de cobranza, FOVISSSTE puede desviarse, voluntaria o involuntariamente, con sus propias Políticas de Administración y Cobranza o podrá utilizar agentes de cobranza independientes para llevar a cabo dichas actividades de cobranza, los cuales podrían desviarse de alguna manera o realizar dichas actividades de una forma impropia o ineficiente, lo que podría impactar adversamente la Cobranza y el deseo de los Deudores Hipotecarios de pagar, cuando sea aplicable.



Adicionalmente, FOVISSSTE tiene una experiencia limitada en los procesos de cobranza judicial en relación con créditos hipotecarios en incumplimiento. A la fecha, los créditos hipotecarios originados y administrados por FOVISSSTE que se encuentran en incumplimiento han estado sujetos exclusivamente a un proceso de cobranza extrajudicial de conformidad con el procedimiento descrito en la Sección "IV.6. Cobranza Judicial y Extrajudicial". La falta de experiencia de FOVISSSTE en los procesos de cobranza judicial podría resultar en una baja recuperación, en su caso, en cualquiera de dichos procesos de cobranza judicial en caso de un incumplimiento de cualquiera de los Créditos Hipotecarios por los Deudores Hipotecarios ya sea como resultado de factores generales que afecten a dichos Deudores Hipotecarios, o factores afectando individualmente a cualquier Deudor Hipotecario. Esta falta de experiencia podría resultar en una Cobranza baja, lo que podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. Adicionalmente, debido a dicha inexperiencia y/o a otros factores como obstáculos políticos para llevar a cabo la ejecución de las hipotecas (*foreclosure*), no se puede garantizar que FOVISSSTE estará dispuesto a entablar dicho procedimiento judicial o a llevarlo a cabo de manera oportuna. Cualquiera de dichos procedimientos de cobranza judiciales iniciados en México para la ejecución de la Propiedad subyacente del Crédito Hipotecario, es probable que involucre también demoras significativas. Derivado de la limitada experiencia de FOVISSSTE en dichos procedimientos, se ha encontrado con problemas procesales fuera de su control que han contribuido a dichos problemas. FOVISSSTE no tiene conocimiento exacto si la Propiedad en cuestión se encuentra sujeta a un arrendamiento o está en posesión de un tercero, circunstancias que podrían extender la duración de un proceso judicial o de venta respecto de dicha Propiedad.

Los procesos judiciales prolongados también implican el riesgo de costos elevados relativos al valor de la Propiedad relevante. El Administrador tiene el derecho a ser reembolsado por dichos Gastos de Cobranza en la medida en que dichos Créditos Hipotecarios sean efectivamente recuperados, por lo tanto, solo las cantidades netas de dichos gastos, respecto de dicha Cobranza, estará disponible para su distribución en relación con los CBF's. En caso de que el Administrador incurra en altos costos de ejecución, incluyendo, sin limitar, honorarios de abogados, honorarios de agentes, honorarios de notarios públicos, honorarios de mantenimiento, honorarios de los corredores de bienes raíces y derechos por registros, la recuperación por parte del Fiduciario Emisor para el pago a los Tenedores y, por lo tanto, la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento, podría verse adversamente afectada (*Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo - La prioridad de los pagos de conformidad con el Fideicomiso podría resultar en una escasez de los fondos disponibles para realizar los pagos en relación con los CBF's"*).

No se puede asegurar que el rendimiento de los Créditos Hipotecarios será consistente con el rendimiento de la cartera de créditos hipotecarios administrados por FOVISSSTE o con el rendimiento pasado de los mismos Créditos Hipotecarios, lo que podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Los potenciales inversionistas en los CBF's deberán tener en cuenta que, aunque el presente Folleto Informativo señale cierta información histórica respecto del portafolio de créditos hipotecarios originados y administrados por FOVISSSTE y los Créditos Hipotecarios, no se puede asegurar que su rendimiento futuro será consistente con esta información o con el rendimiento histórico. Adicionalmente, FOVISSSTE cuenta con experiencia limitada en la bursatilización de Créditos Hipotecarios Mancomunados; los Créditos Hipotecarios Mancomunados cedidos al Fiduciario Emisor a través del Contrato de Cesión son los únicos Créditos Hipotecarios Mancomunados que han sido bursatilizados por FOVISSSTE, a través de la Emisión Original. Consecuentemente, no existe información histórica respecto del comportamiento de dichos Créditos Hipotecarios Mancomunados como parte de un portafolio bursatilizado. Debido a juicios subjetivos e incertidumbres inherentes a proyecciones y debido a que las proyecciones se basan en un número de supuestos, los cuales están sujetos a incertidumbres significativas, contingencias y cambios que están fuera del control del Fiduciario Emisor, no se puede asegurar que las proyecciones o las conclusiones derivadas de las mismas, tales como que se cumpla con el Calendario de Pago de los CBF's (basado, entre otras factores, en el desempeño histórico de las Dependencias y Entidades de sus obligaciones para realizar las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y el Descuento sobre Nómina, el desempeño de los Deudores Hipotecarios que hayan perdido su empleo en el sector público, y las condiciones y variables macroeconómicas que prevalecían en la fecha en que los Créditos Hipotecarios fueron otorgados y que prevalecen a la fecha del presente Folleto Informativo). El rendimiento de los Créditos Hipotecarios podría variar substancialmente debido a una variedad de factores que podrían incluir, sin limitar (i) cambios en las Políticas de Administración y Cobranza;



(ii) variaciones en las condiciones económicas, sociales y fiscales generales y en políticas gubernamentales que afecten los salarios de los Deudores Hipotecarios o la continuidad en su empleo actual; (iii) variación en los salarios de los Deudores Hipotecarios; (iv) incrementos generalizados a los salarios pagados por las Dependencias y Entidades sobre los incrementos al SMGDF; (v) despidos, despidos generales de personal, reducción de la fuerza laboral, o cierre de oficinas que resulten en el desempleo de los Deudores Hipotecarios; (vi) pago voluntario por adelantado por parte del Deudor Hipotecario; y/o, (vii) correcciones a los montos de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades y de los Descuentos sobre Nómina pagados después de la fecha de la Emisión Original por FOVISSSTE. En caso que en el futuro los Créditos Hipotecarios cedidos al Patrimonio del Fideicomiso no tengan el desempeño que tuvieron históricamente, se podría afectar el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Las pólizas de Seguro que se obtengan respecto de las Propiedades podrían resultar insuficientes para compensar el Patrimonio del Fideicomiso en caso de daño a dicha Propiedad.

A pesar de que el Administrador, bajo los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios y el Contrato de Administración, está obligado a adquirir y mantener las pólizas de Seguro que cubran los daños en relación con las Propiedades (*Ver Sección "IV. Descripción de FOVISSSTE"*), no se puede asegurar que el asegurador pagará completamente las cantidades reclamadas por el Administrador en relación con cualquiera de dichos daños. Adicionalmente, el monto máximo asegurado actual es equivalente al valor, a la Fecha de Corte, de la Propiedad subyacente del Crédito Hipotecario cedido al Patrimonio del Fideicomiso, por lo tanto, la cantidad asegurada podría ser menor que el Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario en cualquier momento futuro. Si, derivado de dicho daño a la Propiedad subyacente del Crédito Hipotecario, la póliza de Seguro correspondiente resulta insuficiente para compensar el Patrimonio del Fideicomiso por los saldos insolutos adeudados en dicho Crédito Hipotecario, el Deudor Hipotecario correspondiente permanecerá responsable por dichas cantidades, sin embargo, no se puede asegurar que el Administrador recibirá dichos pagos por parte del Deudor Hipotecario o de la Dependencia y Entidad correspondiente, según resulte aplicable, lo que podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

En caso de discapacidad, incapacidad permanente o muerte del Deudor Hipotecario, el Patrimonio del Fideicomiso podría recibir pagos menores o no recibirlos en relación con el Crédito Hipotecario respectivo, lo que podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

De conformidad con el artículo 182 de la Ley del ISSSTE, en caso de que un Deudor Hipotecario sufra alguna discapacidad, incapacidad permanente, o muerte durante el periodo de empleo de dicho deudor Hipotecario en la Dependencia o Entidad correspondiente, los pagos bajo el Crédito Hipotecario respectivo serán cubiertos por FOVISSSTE o podrían estar asegurados de conformidad con la póliza requerida por FOVISSSTE para dicho propósito. FOVISSSTE ha optado por asumir la obligación de pago del Saldo Insoluto de cualquiera de dichos Créditos Hipotecarios. El incumplimiento por parte de FOVISSSTE de realizar dicho pago puntualmente al Patrimonio del Fideicomiso o el incumplimiento con sus obligaciones derivadas de lo anterior podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Si previo a la Fecha de Vencimiento, algunos pagos permanecen insolutos bajo cualquier Crédito Hipotecario treinta años después a que dicho Crédito Hipotecario haya sido otorgado, dichas cantidades serán liberadas y el Crédito Hipotecario será cancelado sin tener que pagar completamente, lo que podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

En caso de que el Salario Mínimo aumente a una tasa menor a la anticipada, o en caso de que por alguna otra razón un Deudor Hipotecario gane un salario menor al que ganaba el Deudor Hipotecario al momento en que el Crédito Hipotecario correspondiente se originó, los pagos de dicho Crédito Hipotecario podrían ser menores a lo anticipado al momento en que dicho Crédito Hipotecario y su respectiva fecha de vencimiento fueron calculados. Sin embargo, de conformidad con los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios, el plazo máximo de pagos bajo cualquier Crédito Hipotecario es de 30 (treinta) años o 720 (setecientos veinte) pagos quincenales, comenzando en la fecha de celebración de dicho Crédito Hipotecario. Si, una vez concluido dicho plazo, queda insoluta alguna cantidad bajo dicho Crédito Hipotecario y mientras que el Deudor Hipotecario este



al día en el pago de su Crédito Hipotecario, el acreedor hipotecario de dicho Crédito Hipotecario liberará al Deudor Hipotecario de los pagos de cualquier cantidad y cancelará la Hipoteca correspondiente. Aunque, de conformidad con los Requisitos de Elegibilidad, todos los Créditos Hipotecarios debieron haber sido otorgados a partir de 2002, y en la Fecha de Corte los Créditos Hipotecarios deberán tener al menos seis meses de antigüedad, es posible que, previo a la Fecha de Vencimiento, algunos Créditos Hipotecarios estén sujetos a la liberación y a la cancelación de las cantidades que permanecen insolutas según se estableció anteriormente, lo que podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

Si el Fideicomitente no cumple con la obligación de pagar cualquier obligación fiscal que surja del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor pagará los mismos con los montos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, lo que podría reducir los montos disponibles para su distribución respecto del pago de los CBF's y los pagos respecto a los CBF's no están sujetos a ninguna retención de cantidades adicionales (gross-up) que pudiera reducir las cantidades a las que los Tenedores tienen derecho a recibir.

De conformidad con el Fideicomiso, el Fideicomitente es el responsable de cumplir con cualquier obligación fiscal aplicable que surja del Fideicomiso. En caso de que, por cualquier razón, las autoridades fiscales correspondientes requieran el pago de cualquier impuesto al Fiduciario Emisor, el Fiduciario Emisor informará inmediatamente al Fideicomitente, y el Fideicomitente está obligado a llevar a cabo las acciones necesarias y a realizar todos los pagos correspondientes. Sin embargo, si el Fideicomitente incumple con alguna de dichas obligaciones de pago y el Fiduciario Emisor es requerido para realizar dicho pago, el Fiduciario Emisor pagará dicha cantidad del Patrimonio del Fideicomiso y notificará al Fideicomisario por escrito de dicho pago, quien estará obligado a reembolsar al Patrimonio del Fideicomiso cualquier cantidad pagada. Cualquier demora o incumplimiento en las obligaciones de reembolso por parte del Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso de cualquier cantidad pagada por el Fiduciario Emisor del Patrimonio del Fideicomiso podría disminuir los montos disponibles para ser distribuidos entre los Tenedores en relación con el pago de los CBF's y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario, están obligados bajo los Documentos de la Operación, a realizar pagos a los Tenedores en relación con alguna retención o deducción de impuestos, imposiciones, deducciones o cargos gubernamentales relacionada con los pagos bajo los CBF's. En el supuesto de que, en cualquier momento, dichas deducciones o retenciones sean aplicables, los Tenedores respectivos únicamente tendrán derecho a recibir los pagos que se les adeuden netos de dichas deducciones o retenciones.

La prioridad de los pagos de conformidad con el Fideicomiso podría resultar en una escasez de los fondos disponibles para realizar los pagos en relación con los CBF's.

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario Emisor está obligado a pagar los impuestos aplicables, y los Gastos con los montos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso antes de realizar el pago de los CBF's. En virtud de lo anterior, el pago de Principal y de Intereses se encuentra subordinado al pago de los impuestos aplicables y los Gastos, que incluyen, sin limitar, el pago de honorarios al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Administrador, al Administrador Maestro, derechos anuales (en la medida en la que resulten aplicables) para el mantenimiento de la Inscripción en el RNV y para el listado en la BMV o cualquier otro sistema de cotización, mercado de valores o mercado extrabursátil, en México o en el extranjero, derechos anuales para el mantenimiento de calificaciones, los Gastos de Mantenimiento, y los Gastos de Cobranza, en su caso. En caso de que, en cualquier Fecha de Pago, el Patrimonio del Fideicomiso no tenga recursos suficientes para pagar por completo todos los impuestos aplicables y los Gastos adeudados a dicha fecha, el Fiduciario Emisor no podría realizar el pago de los CBF's que se requiera en dicha fecha.

Las interrupciones o fallas en la recopilación de datos o en los sistemas tecnológicos de información del Administrador podrían afectar adversamente su capacidad de cobrar los pagos de los Créditos Hipotecarios y, por lo tanto, la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento.

FOVISSSTE se basa en sistemas tecnológicos sofisticados e infraestructura para asegurar la correcta administración de la información y el pago puntual de los Créditos Hipotecarios. Cualquiera de estos sistemas podría ser susceptible a interrupciones debido a incendios, inundaciones, pérdida de electricidad, falla en telecomunicaciones y eventos similares. La falla en cualquiera de los sistemas tecnológicos de información podría causar interrupciones en la Cobranza de los pagos de los Créditos Hipotecarios o la preparación y entrega de reportes (Ver Sección "I.3. Factores de



Riesgo - El incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación podrían impedir la capacidad de los Tenedores para monitorear y anticipar una determinación del valor del Patrimonio del Fideicomiso y un potencial incumplimiento de pago por parte del Fiduciario Emisor respecto de los CBF's.), lo que podría afectar adversamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento. FOVISSSTE tiene planes de continuidad con el fin de prevenir dichas fallas o para reducir el impacto negativo en la Cobranza, pero no se puede asegurar que estos planes serán efectivos.

Cualquier demora o incumplimiento en la sustitución del Administrador Maestro podría afectar adversamente el proceso de Cobranza, así como el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario de realizar pagos de los CBF's a su vencimiento.

El Administrador Maestro podría ser reemplazado por el Fiduciario Emisor o podría renunciar a su cargo bajo ciertas circunstancias (Ver Sección "XII. Contrato de Administración Maestra"). Como resultado de un incumplimiento por el Administrador Maestro de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra o la renuncia del Administrador Maestro, el Fiduciario Emisor podría no identificar a un Administrador Maestro Substituto adecuado, o cualquier candidato adecuado identificado podría no estar dispuesto o ser incapaz de cumplir con obligaciones del Administrador Maestro. Ante cualquiera de estos eventos o cualquier otra demora en el nombramiento de un Administrador Maestro Substituto, los deberes del Administrador Maestro de supervisión del Administrador y para proveer Información respecto de los Créditos Hipotecarios de forma global serán incumplidos durante dicho periodo, lo que podría afectar adversamente la Cobranza de cantidades bajo los Créditos Hipotecarios, así como el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario de realizar pagos de los CBF's a su vencimiento.

Las recompras permitidas de los CBF's por el Fiduciario Emisor disminuiría los fondos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para realizar pagos futuros de los CBF's al momento de su vencimiento, y cualesquiera riesgos de reinversión en relación con lo anterior serán asumidos completamente por los Tenedores.

De conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso, para poder maximizar el uso del exceso en la liquidez del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor podrá readquirir los CBF's usando los fondos disponibles en la Cuenta de Reserva.

Sin embargo, cualquier recompra por parte del Fiduciario Emisor resultará en que el Patrimonio del Fideicomiso tenga menos fondos de los que hubiere tenido disponibles para realizar pagos futuros de los CBF's por el Fiduciario Emisor al momento de su vencimiento. Adicionalmente, cualquier riesgo por reinversión debido a dichas recompras de CBF's será asumido completamente por los Tenedores.

Los CBF's están sujetos a restricciones de transferencia, lo que podría limitar la capacidad de revender los CBF's. En caso de estar los CBF's registrados en el RNV y listados en la BMV, el incumplimiento del Fiduciario a sus obligaciones de presentar información periódica podría resultar en una suspensión en el listado o en el desliste de los CBF's, lo cual podría afectar la transferencia de los CBF's.

Los CBF's no han sido registrados bajo la Ley de Valores de EUA o bajo cualquier ley de valores de los Estados Unidos de América y podrán no ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América o para, o en cuenta o para el beneficio de, personas estadounidenses, excepto de conformidad con las excepciones de, o en una transacción que no esté sujeta a, los requisitos de registro de la Ley de Valores de EUA o de otras leyes de valores de Estados Unidos de América aplicables. Estas excepciones incluyen aquellas por ofertas y ventas que ocurran fuera de los Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S bajo la Ley de Valores de EUA y de conformidad con cualquier ley de valores de los Estados Unidos de América de cualquier otra jurisdicción. Adicionalmente, existen restricciones sobre la enajenación de los CBF's en México, lo cual pudiera tener como resultado que el inversionista tuviere que conservar los CBF's por un periodo más largo que el deseado o contemplado. Si los CBF's son inscritos en el RNV y listados para su negociación en la BMV, cualquier incumplimiento a las obligaciones de presentar información periódica que resulten de dicha inscripción y listado, podría resultar en multas, suspensión del listado de los CBF's en la BMV o la cancelación de la inscripción de los mismos en el RNV, lo cual podría afectar la transferencia de los mismos (Ver Sección II.36. Restricciones de Transferencia de los CBF's).

Los CBF's se emiten como parte de una burzatilización dentro del significado de la DRC y por lo tanto se encuentran sujetas a los requisitos del artículo 122a de la DRC. La implementación de



P

estos requisitos es incierta y podría resultar en limitaciones en la capacidad de los inversionistas para retener y/o transferir los CBF's.

Los inversionistas que sean Instituciones de crédito reguladas por la UE (incluyendo miembros regulados del grupo consolidado de dicha institución de crédito que no pertenezcan a la UE, las cuales, conjuntamente con las Instituciones de crédito de la UE reguladas, se referirán en el presente como "Instituciones de Crédito") deberán considerar ya sea que (i) las divulgaciones realizadas por el Fiduciario Emisor y por FOVISSSTE y, (ii) los compromisos del Fiduciario Emisor y de FOVISSSTE en relación con la bursatilización permitirán a dicha Institución de Crédito cumplir con los requisitos del Artículo 122. Las Instituciones de Crédito que incumplan con el Artículo 122a de la DRC incurrirán en cargos punitivos de capital en relación con sus inversiones en los CBF's.

El Artículo 122a de la DRC es un conjunto complejo de reglas adoptada por el Parlamento de la UE y que está siendo implementado por los reguladores (los "Reguladores Locales") de las Instituciones de Crédito de cada estado miembro de la UE. Los requerimientos del Artículo 122a de la DRC incluyen, sin limitar: (i) que las Instituciones de Crédito, cuando no estén actuando como originadores, promotores o acreedores originales únicamente podrán estar expuestos a los riesgos crediticios de una bursatilización si el originador, promotor o acreedor original ha divulgado a las Instituciones de Crédito que retendrá, de forma continua, un interés económico material neto, el cual, en ningún caso podrá ser menor a 5% (cinco por ciento); y (ii) que antes de invertir en una bursatilización, y de manera continua una vez realizada ésta, las Instituciones de Crédito deberán analizar, entender y realizar una prueba de esfuerzo sobre sus posiciones de bursatilización a fin de demostrar que cuentan con los procedimientos necesarios para hacer frente a dichas obligaciones periódicas. La forma en que los Reguladores Locales implementen el Artículo 122a de la DRC es incierta. La guía fue emitida por la Autoridad Bancaria Europea (la "ABE") (anteriormente conocida como el Comité Europeo de Supervisión Bancaria) el 31 de Diciembre de 2010, pero no queda claro cómo y en qué medida dicha guía será utilizada por los Reguladores Locales. Los inversionistas deberán tener en cuenta que un Regulador Local o la ABE podrán supervisar en relación con cualquiera de las disposiciones del Artículo 122a de la DRC que pueda resultar que después de la bursatilización no permita que las Instituciones de Crédito cumplan con el Artículo 122a de la DRC. Existe cierto nivel de incertidumbre en relación con el Artículo 122a de la DRC, ya que no existe claridad en relación con lo que se deberá demostrar a fin de acreditar el cumplimiento de dicha norma ante los Reguladores Locales. Los inversionistas que no tengan certeza en relación con los requisitos que se deberán cumplir a fin de evitar las cargas regulatorias adicionales a causa de incumplimiento con el Artículo 122a de la DRC y cualesquiera reglas implementadas en la jurisdicción que les corresponda deberán solicitar asesoría por parte de su regulador. Se espera que requisitos similares a los previstos en el Artículo 122a sean implementados en el futuro para otros inversionistas regulados de la UE (como cierto tipo de declaraciones y garantías por parte de administradores de fondos de inversión, instituciones de seguros e instituciones de reaseguro).

Cada Institución de Crédito deberá entender a fondo los requerimientos del Artículo 122a de la DRC (así como las reglas de implementación en su jurisdicción) además de cualesquiera otros requisitos regulatorios aplicables a dicha Institución de Crédito en relación con su inversión en los CBF's, así como revisar cuidadosamente los términos, condiciones y divulgaciones relacionadas con la bursatilización con el fin de determinar si son suficientes para permitir a dicha Institución de Crédito cumplir con dichos requisitos.

Todos los inversionistas, incluyendo aquellos que no sean Instituciones de Crédito, deberán tener en cuenta que en caso de que la bursatilización no permita a las Instituciones de Crédito cumplir con el Artículo 122a de la DRC, no podrán transferir sus CBF's a Instituciones de Crédito. El Artículo 122a de la DRC, así como cualquier modificación a la regulación aplicable a los CBF's, podrían impactar de manera negativa la posición individual de algunos o todos los inversionistas, así como tener un impacto negativo en el precio y liquidez de los CBF's en el mercado secundario.

El Intermediario no ha llevado a cabo investigación independiente o revisión alguna de la bursatilización para confirmar su cumplimiento con el Artículo 122a de la DRC y no hace manifestación alguna referente a si el Fiduciario Emisor, FOVISSSTE o cualquier otra persona han realizado o realizarán los pasos necesarios, ni referente a si la divulgación y los compromisos a que se hizo referencia son suficientes, para permitir a las Instituciones de Crédito cumplir con los requisitos del Artículo 122a de la DRC, o las obligaciones periódicas a partir de la Emisión.

Los inversionistas correspondientes deberán analizar y evaluar de manera independiente si la información descrita en este Folleto Informativo y en cualquier reporte proporcionado al inversionista en relación con la transacción es suficiente para dar cumplimiento al Artículo 122a de la DRC.



No hay un mercado de negociación activa para los CBF's, y podría no desarrollarse un mercado de negociación activa para los CBF's.

Los CBF's constituyen una nueva emisión de valores que no existía en el mercado. No se puede asegurar que se desarrolle en el futuro un mercado para los CBF's, la capacidad de los Tenedores para vender sus CBF's, o el precio al que dichos Tenedores puedan vender sus CBF's. Si dicho mercado se llega a desarrollar, los CBF's podrán ser negociados a precios que pueden ser mayores o menores que el precio de oferta inicial dependiendo de varios factores, incluyendo, tasas de intereses prevalecientes, cualesquier acontecimientos políticos en o que afecten a México, riesgos asociados con los emisores mexicanos de dicho tipo de valores y al mercado de valores similares. Asimismo, a pesar de que el Fiduciario tiene la intención de inscribir los CBF's en el RNV y listarlos para su negociación en la BMV, no se puede asegurar que el proceso sea llevado a cabo con éxito o, en su caso, si lo anterior contribuirá a la creación de un mercado de negociación activo de los CBF's. En caso de que cualquier mercado activo para los CBF's no se desarrolle o sea interrumpido, el precio del mercado y la liquidez de los CBF's podrían verse adversamente afectados, y es posible que los Tenedores no puedan revender sus CBF's por un periodo extenso de tiempo, de ser posible.

Problemas operativos en la determinación de la cartera vencida de FOVISSSTE.

Desde el mes de mayo de 2012, FOVISSSTE ha presentado problemas operativos en la determinación de su cartera vencida que podrían impactar la calidad de la información de la Cartera Fideicomitida, lo anterior derivado de que la información relativa a los Créditos Hipotecarios es preparada exclusivamente por FOVISSSTE en base a la información proporcionada por las Dependencias y Entidades y con base en los Acreditados que se encuentran en activo dentro del sector público. En virtud de lo anterior, no se puede garantizar que la información que prepare el Administrador respecto a los Derechos de Crédito que integran el Patrimonio del Fideicomiso refleje en su totalidad las circunstancias de cada uno de dichos Derechos de Crédito, lo cual pudiera traducirse en inconsistencias entre la información del Patrimonio del Fideicomiso e información posterior de FOVISSSTE, una vez que cuente con la individualización por parte de las Dependencias y Entidades. Es importante señalar que esta situación está siendo atendida por parte de la administración de FOVISSSTE y se estima que quede subsanada en el corto plazo.

El Fiduciario puede llevar a cabo recompras de CBF's.

Los inversionistas deberán considerar que en términos de la cláusula décima quinta del Macrotítulo, el Fiduciario puede llevar a cabo recompras de Certificados Bursátiles Fiduciarios, cuyas condiciones de compra se determinarán en términos de las disposiciones de dicha Cláusula. En virtud de lo anterior, los inversionistas que se encuentren interesados en vender sus CBF's al Fiduciario podrían no consumir dicha venta al no cumplirse las condiciones previstas en la citada cláusula o en caso que su oferta sea superada por la de otros tenedores. Sin perjuicio de lo anterior, existe la posibilidad de modificar las ofertas de venta presentadas al Fiduciario a fin de ajustarla conforme a la oferta de venta que presente las mejores condiciones, en cuyo caso la recompra de CBF's por parte del Fiduciario se llevará a cabo a prorrata.

No existe un lugar determinado para llevar a cabo las Asambleas de Tenedores.

Los Inversionistas deberán considerar que en términos del Macrotítulo que ampara los Certificados Bursátiles, no existe un lugar determinado para llevar a cabo las Asambleas de Tenedores. El lugar en el cual se llevarán a cabo dichas Asambleas de Tenedores será determinado en la convocatoria a la Asamblea correspondiente.

Una disminución en las calificaciones de los CBF's otorgadas por las Agencias Calificadoras podría impactar en mercado secundario de negociación de los CBF's.

El Fideicomitente ha solicitado una calificación de los CBF's a Fitch y Moody's. Las calificaciones reflejan la opinión de las Agencias Calificadoras acerca de la posibilidad de que los Tenedores reciban los pagos correspondientes a los CBF's en las fechas determinadas para el cumplimiento de dichos pagos y dependiendo principalmente de las evaluaciones realizadas por las Agencias Calificadoras respecto de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fiduciario Emisor. Los eventos futuros, tales como el deterioro del portafolio, podrían tener un impacto adverso en las calificaciones asignadas a los CBF's, y no se puede asegurar que dichas calificaciones continúen por un periodo de tiempo o que no sean descalificadas, degradadas o retiradas por completo por las Agencias Calificadoras si, a su juicio, surgen circunstancias que lo justifiquen, que puedan tener un impacto adverso en la liquidez y en el precio de mercado de los CBF's. Esto podría restringir su capacidad para llevar a cabo cualquier negociación o venta respecto de los CBF's en el futuro. Los inversionistas deberán considerar que con fecha con fecha 22 de Noviembre de 2011, Moody's



colocó bajo revisión para una posible baja las calificaciones de emisiones de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por el portafolio de créditos hipotecarios de FOVISSSTE, incluyendo los CBF's Existentes, y aclaró el 23 de noviembre de 2011 que su revisión se debía a inconsistencias en la información reportada en relación con la cobranza de los créditos hipotecarios bajo dichas emisiones, incluyendo los reportes de cobranza preparados por FOVISSSTE y ACFIN, entre dichos reportes y las cantidades depositadas por FOVISSSTE en las cuentas del fideicomiso en relación con dichas emisiones. Sin perjuicio de lo anterior, el 10 de septiembre de 2012, Moody's confirmó las calificaciones de Aaa.mx (sf) / Baa1 (sf) de las 12 (doce) emisiones de FOVISSSTE que anteriormente se encontraban en revisión para posible baja (Ver Sección "I.4. Acontecimientos Recientes"). El Fiduciario Emisor prevé que los CBF's también serán objeto de esta revisión para una posible degradación las calificaciones, y los inversionistas deberán considerar que una degradación de las calificaciones de los CBF's por Moody's o una degradación de las calificaciones por parte de Fitch, de los CBF's pudiere tener un impacto material adverso en la liquidez y en el precio de mercado de los CBF's así como en la capacidad de los inversionistas para llevar a cabo cualesquier operaciones o ventas en relación con los CBF's.

La calificación otorgada por Fitch es: "AAA (mex)" en su escala doméstica y "BBB+sf en su escala global. La calificación refleja la más alta calidad crediticia (Ver "Anexo 4. Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.").

La calificación otorgada por Moody's es: "Aaa.mx (sf)" en su escala nacional y "Baa1 (sf)" en su escala global en moneda local, ambas confirmadas por Moody's el pasado 10 de septiembre de 2012 (Ver Sección "I.4. Acontecimientos Recientes"). La calificación refleja la más alta calidad crediticia (Ver "Anexo 5. Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V.").

La información financiera del Fideicomiso será elaborada con base en diferentes normas de información financiera, por lo cual la misma no es comparable con la información financiera elaborada a la fecha.

Conforme a lo establecido por la Circular Única de Emisoras, las emisoras cuyos valores se encuentren inscritos en el RNV deberán preparar y presentar sus estados financieros auditados y no auditados para los periodos a partir del 1 de enero de 2012, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*, "NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*). Sin embargo, mientras los CBF's no sean inscritos en el RNV y listados en la BMV, dicha disposición no le es aplicable al Fiduciario, por lo que a la fecha, la información financiera del fideicomiso no ha sido elaborada conforme a las NIIF. Como resultado de lo anterior, la información financiera del Fideicomiso anterior a la fecha de inscripción y listado de los CBF's no será comparable con la información elaborada con anterioridad toda vez que la misma fue preparada con base a diferentes normas y criterios de información financiera.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL INTERMEDIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBF'S, CON EXCEPCIÓN DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER EL FIDUCIARIO EMISOR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CBF'S, LOS TENEDORES, NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR EL PAGO DE LOS MISMOS A LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

I.4 Acontecimientos Recientes

Año 2009

Mediante oficio número 153/78661/200497 de fecha 24 de Junio de 2009, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación hasta por un monto total de \$20,000'000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM, a través de uno ó más fideicomisos Irrevocables creados al efecto de llevar a cabo las citadas emisiones (el "Primer Programa").

Con fecha 26 de Junio de 2009, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09U, por un monto total de 823,852,300 (Ochocientos veintitrés millones ochocientos cincuenta y dos mil trescientas) UDIS equivalente a \$3,499'999,737.07 M.N. (Tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos treinta y siete



Pesos 07/100 Moneda Nacional), a un plazo de 10,897 (diez mil ochocientos noventa y siete) días y una tasa fija del 5.31% (cinco punto treinta y uno por ciento).

De igual forma con fecha **11 de Septiembre de 2009**, el Fiduciario llevó a cabo, la oferta y colocación de la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09-2U por un monto total de 935'989,900 (Novecientos treinta y cinco millones novecientos ochenta y nueve mil novecientas) UDIS, equivalente a \$3,999'999,637.15 (Tres mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil seiscientos treinta y siete Pesos 15/100 M.N.), a un plazo de 10,730 (diez mil setecientos treinta) días, a una tasa del 5.39% (cinco punto treinta y nueve por ciento).

Asimismo, con fecha **13 de Noviembre de 2009**, FOVISSSTE participó como fideicomitente de un fideicomiso centro de capital, en la tercera emisión al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios denominados BonHiTo con clave de pizarra BonHiTo T5042 (la "Emisión BonHiTo") por un monto total de 701'229,570 (Setecientos un millones doscientos veintinueve mil quinientos setenta) UDIS equivalente a \$3,024'413,653.85 M.N. (Tres mil veinticuatro millones cuatrocientos trece mil seiscientos cincuenta y tres Pesos 85/100 Moneda Nacional), a un plazo de 12,071 (doce mil setenta y un) días y una tasa fija del 5.00% (cinco por ciento).

Igualmente, con fecha **11 de Diciembre de 2009**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 09-3U, por un monto total de 1,155'195,200 (Mil ciento cincuenta y cinco millones ciento noventa y cinco mil doscientas) UDIS equivalente a \$5,004'664,872.11 (Cinco mil cuatro millones seiscientos sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos Pesos 11/100 Moneda Nacional) a un plazo de 10,790 (diez mil setecientos noventa) días y una tasa fija del 5.40% (cinco punto cuarenta por ciento).

Por otra parte, con fecha de **11 de Junio de 2009**, FOVISSSTE con el objetivo de mantener las mejores condiciones en el servicio de guarda y custodia de expedientes, realizó una licitación pública nacional por la cual convocó a todas las empresas del ramo de servicios de análisis, verificación, embalaje de expedientes de crédito, integración de testimonios y cesión de expedientes de crédito, así como en su caso la digitalización de expedientes de crédito y guarda y custodia de los mismos, en términos de los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 25, 26 Fracción I, 27, 28 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 BIS, 37 y 47 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público. Dicha licitación fue identificada con el número LPN-00638001-006-09. En consecuencia el **20 de Julio de 2009** se emitió el fallo de dicha licitación, resultando AdeA como ganador.

Como resultado de lo anterior, FOVISSSTE a partir de dicha fecha, ha contratado a AdeA con la finalidad de que éste lleve a cabo el depósito y custodia, de los expedientes de crédito que formarán parte de los patrimonios del fideicomiso de cada emisión.

Año 2010

Con fecha **10 de Febrero de 2010** se llevó a cabo la segunda disposición de la Emisión BonHiTo, por un monto equivalente a \$2,492'333,041.65 (Dos mil cuatrocientos noventa y dos millones trescientos treinta y tres mil cuarenta y un Pesos 65/100 M.N.), a un plazo de 12,045 (doce mil cuarenta y cinco) días y una tasa fija del 5.00% (cinco por ciento).

Con fecha **26 de Marzo de 2010**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la cuarta emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10U, por un monto total de 1,015'086,200 (Mil quince millones ochenta y seis mil doscientas) UDIS equivalente a \$4,500'432,376.75 (Cuatro mil quinientos millones cuatrocientos treinta y dos mil trescientos setenta y seis Pesos 75/100 M.N.), a un plazo de 10,761 (diez mil setecientos sesenta y un) días y una tasa fija del 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento).

Mediante oficio número 153/3486/2010 de fecha **6 de Julio de 2010**, la CNBV autorizó la ampliación del Primer Programa por un monto de \$11,007'234,581.60 (Once mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un Pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS para llegar a un total de hasta \$31,007'234,581.60 (Treinta y un mil siete millones doscientos treinta y cuatro mil quinientos ochenta y un Pesos 60/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.

Con fecha **9 de Julio de 2010**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la quinta emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10-2U, por un monto total de 1,359'910,500 (Mil trescientos cincuenta y nueve millones novecientos diez mil quinientas) UDIS, equivalente a \$5,999'999,921.08 (Cinco mil novecientos



noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos veintiún Pesos 08/100 M.N.), a un plazo de 10,763 (diez mil setecientos sesenta y tres) días a una tasa fija del 5.04% (cinco punto cero cuatro por ciento).

Con fecha **30 de Septiembre de 2010**, el Fiduclario llevó a cabo la oferta y colocación de la sexta emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10-3U, por un monto total de 1,012'785,000 (Mil doce millones setecientos ochenta y cinco mil) UDIS, equivalente a \$4,500'002,260.86 (Cuatro mil quinientos millones dos mil doscientos sesenta Pesos 86/100 M.N.), a un plazo de 10,771 (diez mil setecientos setenta y un) días a una tasa fija del 5.00% (cinco por ciento).

Con fecha **10 de Diciembre de 2010**, el Fiduclario llevó a cabo la oferta y colocación de la séptima emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Primer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 10-4U, por un monto total de 774'483,000 (Setecientos setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil) UDIS, equivalente a \$3,500'069,906.00 (Tres mil quinientos millones sesenta y nueve mil novecientos seis Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de 10,792 (diez mil setecientos noventa y dos) días a una tasa fija del 4.96% (cuatro punto noventa y seis por ciento).

Año 2011

De conformidad con una nota periodística publicada en el diario Reforma el 27 de Febrero de 2011, por Leslie Gómez titulada "*Cometen fraudes... y nada*", la Secretaría de la Función Pública presentó 1,779 denuncias por delitos asociados a corrupción en 2010, de los cuales 1,602 corresponden a servidores públicos de FOVISSSTE. La Secretaría de la Función Pública investiga una red de corrupción relacionada con dichos casos, la cual esta formada por 83 funcionarios y 26 empleados de Sociedades Financieras de Objeto Limitado. De conformidad con las investigaciones de la Secretaría de la Función Pública, los servidores públicos de FOVISSSTE otorgaron 1,180 créditos en los que alteraron con documentación irregular el monto autorizado. De acuerdo a dichas investigaciones si los servidores públicos sólo tenían derechos a un crédito por 220 mil pesos, con documentos irregulares con los que presuntamente comprobaron ingresos altos, autorizaron hasta tres veces más ese monto. Dichos créditos fueron otorgados entre Enero y Octubre de 2008.

Al respecto, cabe aclarar que:

- a. A partir del 11 de Septiembre de 2008, FOVISSSTE sustituyó el viejo sistema de originación de créditos que funcionaba con los datos capturados de los talones de pago, por uno nuevo basado en una comunicación en línea con la Comisión Nacional del Sistema del Ahorro para el Retiro para obtener la Información laboral que cargan directamente al sistema las dependencias empleadoras. Con esta medida, desde esa fecha es imposible originar créditos en forma irregular. Estos cambios culminaron, a partir de Abril de 2009, con el establecimiento de un completamente nuevo sistema de originación denominado "Origen/Enlace", con lo que se dio inicio a una nueva etapa en la vida de FOVISSSTE denominado "Fuera Manos".
- b. Para establecer una nueva y sana relación de colaboración con las entidades financieras, desde 2008, FOVISSSTE modificó el esquema respectivo de contratación, además de que dio unilateralmente por terminadas sus relaciones con la entidad que originó el mayor número de las operaciones referidas, denunció ante la Procuraduría General de la República a cada una de las 18 entidades relacionadas y dio parte a su Órgano Interno de Control para que actuara según sus atribuciones.
- c. Adicionalmente a las acciones tomadas desde 2008 para asegurar la recuperación de las cantidades prestadas en exceso, a la fecha se están preparando otras acciones judiciales en contra de quienes originaron indebidamente esos créditos.
- d. Ninguno de los Créditos Hipotecarios objeto de bursatilizaciones, incluyendo aquéllos cedidos al Fideicomiso, forman parte del grupo de créditos referido anteriormente.

Mediante oficio número 153/30798/2011 de fecha 6 de Junio de 2011, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de un programa de colocación hasta por un monto total de \$14,000'000,000.00 (Catorce mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM, a través de uno o varios fideicomisos irrevocables creados a efecto de realizar las citadas emisiones (el "Segundo Programa").



Con fecha **9 de Junio de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Segundo Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11U, por un monto total de 791'066,000 (Setecientos noventa y un millones sesenta y seis mil) UDIS equivalente a \$3,608'454,678 (Tres mil seiscientos ocho millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos setenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,794 (diez mil setecientos noventa y cuatro) días, a una tasa fija del 4.70% (cuatro punto setenta por ciento).

Con fecha **12 de Agosto de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación privada de los CBF's Existentes por un monto total de 1,202'000,000 UDIS equivalente a \$5,501'150,128.00 (Cinco mil quinientos un millones ciento cincuenta mil ciento veintiocho Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 4,890 (cuatro mil ochocientos noventa) días, con una tasa fija del 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento).

Con fecha **22 de Agosto de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Segundo Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11-2U, por un monto total de 855'328,000 (Ochocientos cincuenta y cinco millones trescientos veintiocho mil) UDIS equivalente a \$3,918,211,380.29 (Tres mil novecientos dieciocho millones doscientos once mil trescientos ochenta Pesos 29/100 M.N.) a un plazo de 10,690 (diez mil seiscientos noventa) días, a una tasa fija del 4.25% (cuatro punto veinticinco por ciento).

Con fecha **26 de Agosto de 2011**, Standard & Poor's modificó la perspectiva de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales en el mercado mexicano de estable a negativa, sin embargo, de manera simultanea, confirmó la clasificación "*Superior al Promedio*" de FOVISSSTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales individuales (*Ver Sección "1.3 Factores de Riesgo - FOVISSSTE no puede ser legalmente reemplazado como Administrador a pesar de no cumplir adecuadamente con sus funciones como Administrador, lo que puede afectar adversamente la Cobranza y la capacidad del Fiduciario para llevar a cabo los pagos de los CBF's cuando estos se encuentren vencidos"*).

Con fecha **22 de Noviembre de 2011**, Moody's, colocó en revisión para una posible baja las calificaciones de "Aaa.mx (sf)" (Escala Nacional de México) y "Baa1 (sf)" (Escala Global, Moneda Local) de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra "TFOVIS 09U", "TFOVIS 09-2U", "TFOVIS 09-3U", "TFOVIS 10U", "TFOVIS 10-2U", "TFOVIS 10-3U", "TFOVIS 10-4U", "TFOVIS 11-U", "TFOVIS 11-2U" y "TFOVI E11U", correspondientes a las bursatilizaciones respaldadas por hipotecas otorgadas y administradas por FOVISSSTE (las "Emisiones de FOVISSSTE"). El reporte titulado "*Moody's revisará el impacto de las inconsistencias de información en las bursatilizaciones respaldadas por hipotecas de FOVISSSTE*" está disponible en www.moodyys.com.

Con fecha **23 de Noviembre de 2011**, Moody's publicó el reporte titulado "*Moody's explica su revisión sobre inconsistencias de información en las bursatilizaciones TFOVIS de FOVISSSTE*", mismo que está disponible en www.moodyys.com. En dicho reporte Moody's explica su revisión sobre inconsistencias de información en las Emisiones de FOVISSSTE, señalando que la revisión se enfocará en los pasos que tomen las partes involucradas para resolver dichas inconsistencias de información y validar la calidad de los reportes de cobranza y la veracidad de la información ahí contenida (*Ver Sección "1.3 Factores de Riesgo - El incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación podrían impedir la capacidad de los Tenedores para monitorear y anticipar una determinación del valor del Patrimonio del Fideicomiso y un potencial incumplimiento de pago por parte del Fiduciario Emisor respecto de los CBF's"*).

De igual forma, con fecha **23 de Noviembre de 2011**, FOVISSSTE emitió un comunicado de prensa señalando, entre otras cosas, que:

- (a) respecto de las diferencias entre los depósitos de FOVISSSTE en las cuentas del Fideicomiso y las instrucciones de depósito de ACFIN, FOVISSSTE redoblará esfuerzos para que los reportes sean más claros, permitiendo a las distintas instituciones e inversionistas que dan seguimiento a las bursatilizaciones de cartera de FOVISSSTE una mejor comprensión del comportamiento de la cobranza de FOVISSSTE, y que trabajará de la mano con ACFIN para atender las inquietudes de Moody's;
- (b) en relación con el pago de comisiones por administración duplicadas, señaló que FOVISSSTE no ha cobrado comisión doble e inclusive ha enviado flujos adicionales por concepto de Avances de Cobranza;



- (c) la responsabilidad de realizar la cobranza, su individualización y envío a los respectivos fideicomisos corresponde a FOVISSSTE en su carácter de administrador primario. El Administrador Maestro se encarga de validar la información relacionada con la cobranza con el fin de incrementar la calidad de la misma; y
- (d) en relación con los depósitos en exceso realizados por FOVISSSTE; en el entendido que éstos correspondían a las aportaciones patronales del 5% (cinco por ciento), dicha situación sucedió en el año 2010 y fue detectada y corregida a principios del año 2011. Por otro lado, ratificó el compromiso de transparencia y claridad de FOVISSSTE en sus reportes correspondientes al comportamiento de las bursatilizaciones de de cartera de FOVISSSTE, y que de hecho, ya se han adoptado medidas correctivas a partir del mes de Noviembre de 2011, con nuevos reportes de ACFIN que incorporan una explicación más detallada para el análisis del comportamiento de las emisiones.

Con fecha **24 de Noviembre de 2011**, Standard & Poor's confirmó que su clasificación como administrador de activos hipotecarios para FOVISSSTE de "Superior al Promedio" con perspectiva negativa se mantiene sin cambio. El reporte titulado "Clasificación de FOVISSSTE como administrador de activos de superior al promedio con perspectiva negativa sin cambio" está disponible en www.standardandpoors.com.mx.

Con fecha **24 de Noviembre de 2011**, Moody's colocó la calificación "SQ2-" de ACFIN como administrador maestro de hipotecas residenciales en México en revisión para una posible baja. El reporte titulado "Moody's coloca la calificación SQ2- de ACFIN en revisión para una posible baja" se encuentra disponible en www.moodyys.com (Ver Sección "I.3 Factores de Riesgo - El incumplimiento de las partes relevantes de preparar y entregar reportes de conformidad con los Documentos de la Operación podrían impedir la capacidad de los Tenedores para monitorear y anticipar una determinación del valor del Patrimonio del Fideicomiso y un potencial incumplimiento de pago por parte del Fiduciario Emisor respecto de los CBF's").

Con fecha **15 de Diciembre de 2011**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la tercera emisión de certificados bursátiles fiducianos con base en el Segundo Programa, con clave de pizarra TFOVIS 11-3U, por un monto total de 921'200,000 (Novecientos veintiún millones doscientos mil) UDIS equivalente a \$4,308,713,100.00 (Cuatro mil trescientos ocho millones setecientos trece mil cien Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,879 (diez mil ochocientos setenta y nueve) días, a una tasa fija del 4.60% (cuatro punto sesenta por ciento).

Con fecha **31 de Enero de 2012**, el Representante Común, en su carácter de representante común de los tenedores de las Emisiones de FOVISSSTE, publicó un evento relevante a través de la BMV Informando a los tenedores que en virtud del evento relevante publicado por Moody's el 22 de Noviembre de 2011, se estará convocando en breve a asambleas de tenedores de las Emisiones de FOVISSSTE a fin de aclarar, detallar y exponer las propuestas que al efecto se están evaluando para continuar con el desempeño de las Emisiones de FOVISSSTE hasta la fecha de su vencimiento. En virtud de lo anterior, con fecha 6 de Marzo de 2012, el Fiduciario dio a conocer la convocatoria a la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiducianos con clave de pizarra TFOVIS 09U, TFOVIS 09-2U, TFOVIS 09-3U, TFOVIS 10U, TFOVIS 10-2U, TFOVIS 10-3U, TFOVIS 10-4U, TFOVIS 11U y TFOVIS 11-2U a ser celebrada el 28 de marzo de 2012.

Con fecha **28 de Marzo de 2012**, se celebró la asamblea de tenedores de los certificados bursátiles fiducianos con clave de pizarra TFOVIS 10U, TFOVIS 10-3U y TFOVIS 10-4U en la cual los tenedores de dichas emisiones tomaron nota y fueron informados sobre (i) las acciones realizadas por todas las partes a efecto de conciliar los Reportes de Cobranza de las emisiones contra los depósitos realizados en las cuentas de los fideicomisos con anterioridad a esta fecha; (ii) las acciones necesarias para la adición del concepto "Avances de Cobranza" en los documentos de las emisiones, y (iii) las acciones necesarias para la adición y modificación de conceptos en el formato de Reporte de Cobranza de las emisiones para quedar conforme al formato presentado.

Por otro lado, con fecha **29 de Marzo de 2012**, el Representante Común hizo del conocimiento del público inversionista a través de la BMV que en próximas fechas se estará realizando la publicación de la segunda convocatoria para las emisiones identificadas con clave de pizarra TFOVIS 09U, TFOVIS 09-2U, TFOVIS 09-3U, TFOVIS 10-2U, TFOVIS 11U y TFOVIS 11-2U, toda vez que no se contó con el quórum suficiente para la instalación de las asambleas de tenedores convocadas.

Mediante oficio número 153/8200/2012 de fecha 27 de Marzo de 2012, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de certificados bursátiles fiducianos al amparo de un programa de colocación hasta por un monto total de \$19,200'000,000.00 (Diecinueve mil doscientos millones de



pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o en VSM, a través de uno o varios fideicomisos irrevocables creados a efecto de realizar las citadas emisiones (el "Tercer Programa").

Con fecha **30 de Marzo de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12U, por un monto total de 854,025,000 (Ochocientos cincuenta y cuatro millones veinticinco mil) UDIS equivalente a \$4,064,853,259.00 (Cuatro mil sesenta y cuatro millones ochocientos cincuenta y tres mil doscientos cincuenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,864 (diez mil ochocientos sesenta y cuatro) días, a una tasa fija del 4.65% (cuatro punto sesenta y cinco por ciento).

Con fecha **23 de abril del 2012**, el representante común de la emisión con clave de pizarra TFOVIS 12U informó al público inversionista que de acuerdo con los términos del fideicomiso de emisión, el mismo, así como las Agencias Calificadoras y el Fiduciario debieron haber recibido el primer Reporte de Cobranza para dicha emisión al menos 4 (cuatro) Días Hábiles antes de la fecha de determinación del primer periodo de cobranza de dicha emisión, para que el Fiduciario pudiera preparar el reporte de saldos a más tardar dos días antes de la fecha de determinación y por ende el representante común pudiera preparar el reporte de distribuciones dos días hábiles antes de la fecha de pago. Debido a que no se recibió en tiempo por parte del administrador maestro la totalidad de la información para el procesamiento de la misma, se tomó en cuenta los saldos existentes en las cuentas del fideicomiso, sujeto lo anterior a que se hiciera el ajuste que pudiera corresponder en el reporte de cobranza del mes de mayo con la información que fuere proporcionada por el administrador maestro.

Con fecha **22 de Junio de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la segunda emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12-2U, por un monto total de 1,114,910,000 (Mil Ciento Catorce Millones Novecientos Diez Mil) UDIS equivalente a \$5,279,652,961.00 (Cinco Mil Doscientos Setenta y Nueve Millones Seiscientos Cincuenta y Dos Mil Novecientos Sesenta y Un Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,750 (diez mil setecientos cincuenta) días, a una tasa fija del 4.30% (cuatro punto treinta por ciento).

Con fecha **31 de Agosto de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la tercera emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12-3U, por un monto total de 1,014,910,000 (Mil Catorce Millones Novecientos Diez Mil) UDIS equivalente a \$4,857,328,813.00 (Cuatro Mil Ochocientos Cincuenta y Siete Millones Trescientos Veintiocho Mil Ochocientos Trece Pesos 00/100 M.N.) a un plazo de 10,892 (diez mil ochocientos noventa y dos) días, a una tasa fija del 3.85% (tres punto ochenta y cinco por ciento).

Con fecha **10 de Septiembre de 2012**, Moody's confirmó las calificaciones de Aaa.mx (sf) / Baa1 (sf) de las emisiones con clave de pizarra TFOVIS 09U, TFOVIS 09-2U, TFOVIS 09-3U, TFOVIS 10U, TFOVIS 10-2U, TFOVIS 10-3U, TFOVIS 10-4U, TFOVIS 11-U, TFOVIS 11-2U, TFOVIS 11-3U, TFOVI E11U y TFOVIS 12U, las cuales anteriormente se encontraban en revisión para posible baja. Lo anterior en virtud de lo siguiente:

- (a) Los resultados de la revisión de un tercero independiente llevada a cabo por PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC) de todas las transacciones;
- (b) Los pasos que han tomado FOVISSSTE y ACFIN para resolver ciertas inconsistencias de los reportes de cobranza de las bursatilizaciones;
- (c) La implementación de mejoras de los procesos para preparar los reportes de cobranza, tales como 1) la estricta puntualidad que ahora observa FOVISSSTE para entregar la información requerida a ACFIN para que ACFIN pueda procesar los reportes de cobranza oportunamente, 2) las conciliaciones mensuales independientes que ahora realiza FOVISSSTE para verificar la exactitud de la información contenida en los reportes de cobranza de ACFIN, y 3) cambios recientes a la documentación legal de las transacciones que dan mayor claridad en torno al cálculo de los avances de cobranza que realiza FOVISSSTE y que ACFIN calcula de manera independiente;
- (d) Las recientes mejoras a las operaciones de administración de FOVISSSTE, incluyendo 1) la considerable inversión de capital en tecnología, y 2) las nuevas herramientas que se encuentran disponibles para el equipo de aproximadamente 40 empleados que encabeza el Director de Finanzas desde 2011, las cuales permiten que el equipo monitoree más de cerca si las dependencias están enviando la cobranza y los reportes de conciliación crédito por crédito de manera oportuna; por ejemplo, FOVISSSTE recientemente implementó un



nuevo y dinámico sistema de monitoreo que permite identificar más fácilmente a las dependencias con retrasos;

- (e) El incentivo de FOVISSSTE para desempeñar sus funciones de administrador debido a su papel como Institución relacionada con el gobierno mexicano que tiene la misión social de aliviar el déficit de vivienda y otorgar créditos hipotecarios principalmente a acreditados de bajos ingresos;
- (f) La fuerte alineación de intereses de FOVISSSTE con los inversionistas debido a que es propietario de los certificados residuales que debe retener FOVISSSTE y que representan cuando menos 31% del saldo de la cartera bursatilizada de cada transacción; y
- (g) La estabilidad financiera de FOVISSSTE, dada su condición como Institución relacionada con gobierno y su predominancia como el segundo originador de hipotecas más grande de México.

El reporte titulado "*Moody's confirma las calificaciones de Aaa mx (sf) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios TFOVIS de FOVISSSTE*" está disponible en www.moody.com.

Es importante mencionar que a la fecha, todas las emisiones antes mencionadas se encuentran al corriente en todos sus pagos y ninguna ha caído en incumplimiento alguno, sin embargo, los Inversionistas deberán tomar en consideración que las emisiones antes mencionadas, diferentes de la Emisión Original, incluyen bursatilizaciones de créditos hipotecarios que no forman parte del Patrimonio del Fideicomiso y el desempeño del patrimonio del fideicomiso de dichas emisiones no asegura que los créditos hipotecarios que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se comportará similar. Asimismo, la información incluida en el presente Folleto Informativo respecto al desempeño del Fideicomitente como administrador de créditos hipotecarios, no asegura que el Fideicomitente se desempeñará de manera similar en dicho carácter, respecto a los Créditos Hipotecarios.

Con fecha **31 de Octubre de 2012**, el Fiduciario llevó a cabo la oferta y colocación de la cuarta emisión de certificados bursátiles fiduciarios con base en el Tercer Programa, con clave de pizarra TFOVIS 12-4U, por un monto total de 1,034,122,700 (Mil Treinta y Cuatro Millones Ciento Veintidós Mil Setecentas) UDIS equivalente a \$4,993,214,921.43 (Cuatro Mil Novecientos Noventa y Tres Millones Doscientos Catorce Mil Novecientos Veintiún Pesos 43/100 M.N.) a un plazo de 10,923 (diez mil novecientos veintitrés) días, a una tasa fija del 3.56% (tres punto cincuenta y seis por ciento).

Asimismo, el Fiduciario realizó satisfactoriamente el primer y segundo pago de Principal e Intereses de la Emisión Original el 30 de diciembre de 2011 y 30 de Marzo de 2012, respectivamente.

Por otro lado, el Fiduciario realizó satisfactoriamente el primer y segundo pago de Principal e Intereses de la Emisión el 29 de junio y 28 de septiembre de 2012, respectivamente.

I.5 Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el Folleto Informativo y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBF's en el RNV ha sido elaborada con base en información proporcionada por FOVISSSTE, y podrá ser consultada en las siguientes páginas:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
www.bmv.com.mx

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
www.cnbv.gob.mx

HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
www.hsbc.com.mx

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la
Vivienda
www.fovisste.gob.mx

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso como parte de la solicitud presentada en la CNBV y BMV, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta.

Las personas encargadas de Relaciones con Inversionistas serán Samantha Barquera Betancourt y Arturo Ortiz Radilla, Delegados Fiduciarios de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 347



Samantha.barquera@hsbc.com.mx

Arturo.ortizr@hsbc.com.mx

I.6 Información Financiera

FOVISSSTE

FOVISSSTE prepara sus estados financieros de conformidad con las "Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda, emitidas por la CNBV (ver Sección "VI. Auditoría y Administración").

El Fideicomiso

PricewaterhouseCoopers, S.C. ("PwC"), fue la firma de auditores externos independientes contratada por el Fiduciario para llevar a cabo la auditoría y dictamen de los estados financieros del Fideicomiso al cierre de los ejercicios fiscales por los años terminados al 31 de Diciembre de 2009 y 2010.

Es importante destacar que el dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto del ejercicio 2011 se emitió sin salvedades.

El dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto de los estados financieros en mención, así como los estados financieros en cuestión se adjunta como Anexo "14" del presente Folleto Informativo.



II. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

II.1 Fiduciario Emisor

HSBC México, S.A., Institucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, Division Fiduciaria

II.2 Fideicomitente

FOVISSSTE

II.3 Acreedores

Los Tenedores, representados por el Representante Común, únicamente respecto a los derechos derivados de los CBF's y conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

II.4 Fideicomisario

FOVISSSTE, en su caracter de Tenedor exclusivo de la Constancia.

II.5 Autorizaciones

Autonzación para llevar a cabo la Emisión y la Sustitución de los CBF's Existentes

Mediante las resoluciones unanimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, los tenedores de los CBF's Existentes resolvieron, entre otros asuntos, modificar los terminos del Fideicomiso a efecto de facultar al Fiduciario para llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la Emisión de los CBF's de conformidad con los terminos y condiciones previstos en la Notificación de Sustitución, conforme a lo establecido en el presente Folleto Informativo. Como resultado de lo anterior, FOVISSSTE y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Comun, celebrarán el Convenio Modificadorio al Fideicomiso en o antes de la Fecha de Emision (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

Autonzación para llevar a cabo la Emisión Original

Por medio del acuerdo 46.1324.2010, emitido el 23 de Septiembre de 2010 y publicado el 12 de Noviembre de 2010 en el DOF, la Junta Directiva en su sesión ordinaria aprobo el Programa de Financiamiento 2011 del Fondo de la Vivienda con base en el acuerdo aprobatorio 5172.836 2010 de la Comision Ejecutiva del Fondo de Vivienda, facultando en consecuencia a FOVISSSTE para llevar a cabo colocaciones en los mercados de capital en concordancia con el ejercicio del Programa de Credito 2011 hasta por un monto de \$14,000'000,000.00 (catorce mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

Adicionalmente, por medio del acuerdo 42 1329.2011, emitido el 22 de Septiembre de 2011 y publicado el 2 de Noviembre de 2011 en el DOF, la Junta Directiva, aprobó la ampliacion del Programa de Financiamiento y el Presupuesto de Ingresos y Egresos del Fondo de Vivienda para el ejercicio 2011 por \$4,000'000,000 00 (Cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N), por lo que el monto autorizado para el Programa de Financiamiento del Fondo de Vivienda para el ejercicio 2011 asciende a \$18,000'000,000.00 (Dieciocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.)

II.6 Tipo de Valor y Clave de Pizarra

Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra "TFOVIE 12U"¹⁷

II.7 Intermediario

Goldman Sachs International, exclusivamente como intermediario de la Emision en la fecha de la oferta de los CBF's; en el entendido que cualquier referencia al Intermediario es con fines informativos toda vez que los CBF's ya fueron colocados

II.8 Representante Común

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

II.9 Monto de la Emisión a ser Listado en UDIS

1,055,476,200 (Mil Cincuenta y Cinco Millones Cuatrocientas Setenta y Seis Mil Doscientas) UDIS¹⁸



II.10 Precio de Colocación

100% (cien por ciento) del valor nominal de los CBF's adquiridos con Recursos Derivados de la Emisión; en el entendido que los CBF's también podrán ser adquiridos mediante la entrega de CBF's Sustituídos en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes" (Ver Sección "II.35. Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión"), esto es la cantidad equivalente a 9,475 (Nueve Mil cuatrocientos Setenta y Cinco) UDIS¹⁹.

II.11 Valor Nominal

Los CBF's fueron emitidos con un Valor Nominal de 9,475 (Nueve Mil Cuatrocientos Setenta y Cinco) UDIS²⁰.

II.12 Vigencia de la Emisión

4,645 (Cuatro Mil Seiscientos Cuarenta y Cinco) días equivalente a aproximadamente 12 (doce) años y 8 (ocho) meses.

II.13 Fecha de Corte

31 de Mayo de 2011.

II.14 Fecha de la Emisión

13 de Abril de 2012.

II.15 Fecha de la Colocación

9 de Abril de 2012.

II.16 Fecha de Listado en la BMV

30 de Noviembre de 2012.

II.17 Fecha de Vencimiento

31 de Diciembre de 2024, salvo que el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios sea cubierto en su totalidad antes de dicha fecha, siempre y cuando los recursos del Fideicomiso sean suficientes.

II.18 Fecha Final del Calendario de Pagos

La Fecha Final del Calendario de Pagos será, con respecto a cualquier Certificado Bursátil Fiduciario, la fecha programada como fecha final de pago conforme al Calendario de Pagos; en el entendido que en caso que la Fecha Final del Calendario de Pagos no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

II.19 Fechas de Pago de Principal e Intereses

Las Fechas de Pago serán las fechas previstas en el Calendario de Pagos previsto en la Sección "II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración" en las cuales se realizarán los pagos de Principal e Intereses, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el Indeval; en el entendido que en caso que una Fecha de Pago no sea un Día Hábil, entonces los pagos correspondientes se realizarán el Día Hábil inmediato siguiente.

En caso de existir un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que no haya sido cubierto en la Fecha Final del Calendario de Pagos, entonces en el período que inicia a partir de la Fecha Final del Calendario de Pagos y termina en lo que suceda primero entre: (I) la Fecha de Vencimiento; y (II) la fecha en que se liquide en su totalidad el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las "Fechas de Pago" serán las fechas previstas en el Calendario de Pagos a que hace referencia la Sección "II.24. Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración", posteriores a la Fecha Final del Calendario de Pagos.

Los CBF's estarán vigentes hasta la Fecha de Vencimiento y, en su caso, generarán Intereses sobre el saldo insoluto de los mismos hasta dicha fecha o hasta la fecha en que dicho saldo insoluto sea cubierto en su totalidad; en el entendido que en caso que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, entonces el pago correspondiente se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.

II.20 Tasa de Interés Fija

Los CBF's devengarán Intereses a una tasa de interés bruto anual de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) desde el 30 de Marzo de 2012, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión (la "Tasa de Interés Bruto Anual")

II.21 Garantía

Los CBF's son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna

II.22 Calificación otorgada por Fitch

"AAA (mex)" en su escala doméstica y "BBB+sf" en su escala global.

II.23 Calificación otorgada por Moody's

"Aaa mx (sf)" en su escala nacional y "Baa1 (sf)" en su escala global en moneda local

II.24 Determinación del Monto de Pago de Principal y Calendario de Duración

En cada Fecha de Pago, cada uno de los CBF's en circulación pagara un monto de Principal de conformidad con el siguiente Calendario de Pagos²¹

Fecha de Pago	Numero de Pago	Pago de Principal por CBF (UDIS)	Valor Nominal Ajustado por CBF (UDIS)	Duración
Inicio	-	-	9,475	3.7
29-Jun-12	1	348	9,127	3.6
28-Sep-12	2	346	8,781	3.5
31-Dic-12	3	344	8,437	3.4
27-Mar-13	4	342	8,095	3.4
28-Jun-13	5	340	7,755	3.3
30-Sep-13	6	335	7,420	3.2
31-Dic-13	7	330	7,090	3.1
31-Mar-14	8	325	6,765	3.0
30-Jun-14	9	320	6,445	2.9
30-Sep-14	10	315	6,130	2.9
31-Dic-14	11	310	5,820	2.8
31-Mar-15	12	305	5,515	2.7
30-Jun-15	13	300	5,215	2.6
30-Sep-15	14	295	4,920	2.5
31-Dic-15	15	290	4,630	2.4
31-Mar-16	16	285	4,345	2.4
30-Jun-16	17	280	4,065	2.3
30-Sep-16	18	272	3,793	2.2
30-Dic-16	19	264	3,529	2.1
31-Mar-17	20	256	3,273	2.0
30-Jun-17	21	248	3,025	1.9
29-Sep-17	22	240	2,785	1.8
29-Dic-17	23	232	2,553	1.7
28-Mar-18	24	224	2,329	1.7
29-Jun-18	25	216	2,113	1.6
28-Sep-18	26	208	1,905	1.5
31-Dic-18	27	200	1,705	1.4
29-Mar-19	28	192	1,513	1.3
28-Jun-19	29	184	1,329	1.2
30-Sep-19	30	176	1,153	1.1
31-Dic-19	31	168	985	1.0
31-Mar-20	32	160	825	0.9
30-Jun-20	33	152	673	0.8



30-Sep-20	34	144	529	0.6
31-Dic-20	35	136	393	0.5
31-Mar-21	36	128	265	0.4
30-Jun-21	37	120	145	0.3
30-Sep-21	38	117	28	0.3
31-Dic-21	39	28	0	-
31-Mar-22	-	-	-	-
30-Jun-22	-	-	-	-
30-Sep-22	-	-	-	-
30-Dic-22	-	-	-	-
31-Mar-23	-	-	-	-
30-Jun-23	-	-	-	-
29-Sep-23	-	-	-	-
29-Dic-23	-	-	-	-
27-Mar-24	-	-	-	-
28-Jun-24	-	-	-	-
30-Sep-24	-	-	-	-
31-Dic-24	-	-	-	-

En caso de recompra y consecuentemente cancelación de CBF's, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Novena del Fidelcomiso, los pagos de Principal e Intereses bajo los CBF's a ser pagados, conforme al Calendario de Pagos, serán reducidos en proporción al número de CBF's que sean readquiridos y serán cancelados de conformidad con la Cláusula Novena del Fidelcomiso.

II.25 Determinación del Monto de Pago de Interés

Los Intereses se pagarán en cada Fecha de Pago y se determinarán aplicando el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente y la siguiente fórmula al saldo insoluto de Principal, siguiendo la mecánica a que se refiere la Cláusula Décima Tercera del Macrotítulo y la Cláusula Décima Segunda del Fidelcomiso:

$$I = (VN * VU t) * ((TB / 36000) * N)$$

En donde:

- I = Intereses bruto del Periodo de Interés.
- VN = Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS.
- VUt = Valor de la UDI en Pesos a la Fecha de Pago de Intereses.
- TB = Tasa de Interes Bruto Anual
- N = Número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago correspondiente, en el entendido que, respecto al cálculo del primer Periodo de Intereses, se tomarán en cuenta el número de días transcurridos entre el 30 de Marzo de 2012 y (sin incluir) el 29 de Junio de 2012.

Los Intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago por concepto de Intereses, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

El número de CBF's en circulación en la Fecha de Pago será igual al número total de CBF's emitidos menos aquellos CBF's que fueron readquiridos y serán cancelados de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décima Quinta del Macrotítulo antes de la Fecha de Pago.

El Monto de Pago de Principal se hará a prorrata entre los CBF's en circulación en la Fecha de Pago, sin afectar el número total de ellos en circulación. Una vez realizado cualquier pago de Principal, el valor nominal de los CBF's en circulación será ajustado a prorrata de tal manera que el valor nominal ajustado de cada CBF será equivalente a restar del valor nominal original de cada CBF, el total del Monto de Pago de Principal a cada CBF efectuados a la fecha del ajuste (el "Valor Nominal Ajustado por CBF").

El Valor Nominal Ajustado por CBF será calculado de conformidad con la siguiente formula:

$$\text{VNA por CBF en la fecha } t = \text{VNO por CBF} - \text{Montos de Pago de Principal por CBF hasta la fecha } t$$

En donde:

- VNA = Valor Nominal Ajustado.



VNO = Valor Nominal original.

El Valor Nominal Ajustado de la Emisión será calculado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VNA de la Emisión en la fecha } t = (\text{VNA por CBF en la fecha } t) * (\# \text{ de CBF's en circulación})$$

En donde:

VNA = Valor Nominal Ajustado.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago, dará a conocer por escrito a la BMV, a través del EMISNET (ó los medios que ésta última determine), a la CNBV y al Indeval, a través de los medios que estos últimos determinen, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo, el importe en Pesos de Principal, Intereses a pagar y Valor Nominal Ajustado.

El valor de la UDI, será el valor que dé a conocer el Banco de México mediante su publicación en el DOF en la Fecha de Pago respectiva.

II.26 Determinación del monto a pagar en Pesos

El pago y amortización de todas las cantidades adeudadas bajo los CBF's en una Fecha de Pago se realizará en Pesos, para tal efecto, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para realizar la conversión de dichas cantidades de UDIS a Pesos:

$$\text{\$} = \text{SIU} * \text{VU}$$

En donde:

\\$= Saldo Insoluto de los CBF's en Pesos.

SIU= Saldo Insoluto de los CBF's en UDIS en una Fecha de Pago.

VU= Valor de la UDI en Pesos correspondiente a dicha Fecha de Pago según lo publique Banco de México en el DOF.

El valor de la UDI que el Representante Común deberá considerar será aquel que el Banco de México dé a conocer mediante publicación en el DOF con anterioridad a la Fecha de Pago respectiva. En caso que el valor de la UDI deje de publicarse, el Representante Común deberá utilizar aquel método sustitutivo que el Banco de México aplique en su lugar para indicar las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

II.27 Lugar y forma de pago de Principal y de Intereses

Todos los pagos de Intereses y Principal que deban hacerse conforme a los CBF's, se pagarán mediante transferencia electrónica precisamente en Pesos, en el domicilio del Indeval, ubicado en Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., contra la entrega del Macro título mismo, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Los Intereses se liquidarán en forma individual al vencimiento de cada Período de Intereses, en la fecha señalada en el Macro título, así como en el presente Folleto Informativo.

Con fundamento en el tercer párrafo del artículo 282 de la LMV, el Macro título no cuenta con cupones adheridos, haciendo las veces de éstos para todos los efectos legales, las constancias que el Indeval expida. El Indeval no está obligado a efectuar distribuciones de recursos entre sus depositantes, si no recibe los recursos para tal efecto por parte del Fiduciario Emisor.

II.28 Amortización

En la Fecha de Vencimiento, el Fiduciario Emisor deberá pagar a cada Tenedor el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; en el entendido que la falta de pago de cualesquiera montos por concepto de Principal conforme al Calendario de Pagos o hasta, sin incluir, la Fecha de Vencimiento, no constituye un Evento de Incumplimiento conforme a la Sección "II.29. Eventos de Incumplimiento". Los CBF's se liquidarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

El último pago se realizará contra la entrega y cancelación de los CBF's en circulación. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, entonces el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.



II.29 Eventos de Incumplimiento

Los Tenedores a través del Representante Común tendrán derecho de declarar el vencimiento anticipado de los CBF's, sin requerimiento alguno, en caso que ocurra y subsista cualquiera de los siguientes eventos (cada uno un "Evento de Incumplimiento"):

- (a) Falta de Pago Oportuno. En caso que el Fiduciario no realice, en los términos previstos en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, el pago de Intereses en una Fecha de Pago y dicho Incumplimiento no sea subsanado en un plazo de hasta 2 (dos) Días Hábiles; en el entendido que la falta de pago de cualesquiera montos por concepto de Principal conforme al Calendario de Pagos o hasta, sin incluir, la Fecha de Vencimiento, no constituye un Evento de Incumplimiento.
- (b) Invalidez de los CBF's o cualquier otro Documento de la Operación. En caso que el Fiduciario Emisor rechace, reclame o impugne, a través de un procedimiento iniciado conforme a la Ley Aplicable, la validez o exigibilidad de los CBF's o de cualquier otro Documento de la Operación.
- (c) Incumplimiento de Obligaciones. En caso que el Fiduciario Emisor Incumpla o deje de observar cualquier obligación bajo el Fideicomiso, los CBF's o cualquier otro Documento de la Operación (distinto al resto de los Eventos de Incumplimiento descritos en el presente) y dicho Incumplimiento: (i) subsista durante un período de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Fiduciario Emisor haya recibido, del Representante Común o algún Tenedor y/o Tenedores que representen conjunta o individualmente por lo menos el 10% (diez por ciento) de los CBF's en ese momento en circulación, una notificación especificando el incumplimiento de que se trata y solicitando que el mismo sea subsanado; o (ii) produzca un Efecto Material Adverso al Fiduciario Emisor respecto del Patrimonio del Fideicomiso y dicho incumplimiento subsista por 5 (cinco) Días Hábiles.
- (d) Información Falsa o Incorrecta. Si el Fiduciario Emisor dolosamente proporciona al Representante Común y/o a los Tenedores información falsa o incorrecta relevante de la Emisión.
- (e) Sentencias Judiciales. En caso que cualquier tribunal competente emita una o varias sentencias u ordenes judiciales firmes en contra del Fiduciario Emisor, en el entendido que el Importe a pagar debido a dichas sentencias sea, Individualmente Igual o superior a USD \$1'000,000.00 (Un Millón de Dólares 00/100); o de manera conjunta, Igual o superior a USD \$5'000,000.00 (Cinco Millones de Dólares 00/100) / resulte en un Efecto Material Adverso al Fiduciario Emisor y dicha sentencia no fuera revocada o desestimada dentro de 90 (noventa) Días Hábiles desde la fecha de pago dispuesta por las respectivas sentencias.
- (f) Razón de Cobertura: En caso que, en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, el resultado de sumar: (i) el monto en Pesos de los Derechos de Crédito Vigentes; más (ii) los recursos disponibles de las Cuentas del Fideicomiso, dividido entre el Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en Pesos, sea menor a 1 (uno) y dicho incumplimiento subsista por un término mayor a 30 (treinta) días.

En caso que ocurra cualquiera de los Eventos de Incumplimiento, una vez que transcurran los periodos de cura que en su caso apliquen, sin que los mismos sean subsanados, el Representante Común y/o cualquier Tenedor tendrán el derecho de declarar el vencimiento anticipado de los CBF's, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, siempre y cuando el Representante Común y/o el Tenedor o grupo de Tenedores que representen conjunta o individualmente cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los CBF's en circulación en ese momento, a excepción de que el Evento de Incumplimiento señale un porcentaje distinto, entreguen una notificación al Fiduciario Emisor indicando el vencimiento anticipado de los CBF's y el Evento de Incumplimiento que le dio origen a dicha notificación, en cuyo caso el Fiduciario Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y será inmediatamente exigible la suma total del saldo Insoluto de Principal e Intereses y todas las demás cantidades exigibles que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer por escrito a Indeval a la BMV a través del EMISNET (ó los medios que ésta última determine) en cuanto se tenga conocimiento de algún Evento de Incumplimiento.

El Representante Común deberá informar por escrito y de manera oportuna a Indeval y a la BMV a través del EMISNET (ó los medios que ésta última determine) el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles Fiduciarios se tengan por vencidos anticipadamente.



II.30 Fuente de Pago

Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso y el Macrotítulo.

II.31 Acto Constitutivo

La Emisión de CBF's a que se refiere este Folleto Informativo, se efectúa de conformidad con el Fideicomiso a ser celebrado por FOVISSSTE, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Representante Común, en representación de los Tenedores.

II.32 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integra por los Derechos de Crédito, y por cualquier cantidad que tenga derecho a recibir el Fiduciario Emisor con motivo del ejercicio, de manera enunciativa pero no limitativa, de: (a) los Derechos Derivados del Seguro; (b) la Garantía del Crédito de Vivienda y cualesquiera otros accesorios que les correspondan; (c) todos y cada uno de los Derechos de Crédito y Derechos de Crédito Substitutos; (d) la Aportación Inicial y cualquier cantidad que el Fideicomitente entregue al Fiduciario Emisor por cualquier concepto; (e) todas las cantidades que sean depositadas por el Administrador, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible y la Cobranza; (f) los recursos derivados de la Emisión Original; (g) los valores en que se invierta el Patrimonio del Fideicomiso y sus rendimientos; (h) todas las cantidades, bienes y derechos que eventualmente se pudieran afectar al Fideicomiso; (i) las Cuentas del Fideicomiso y el efectivo o valores depositados en las mismas; (j) los Inmuebles Adjudicados y cualesquiera otros Recursos Derivados de la Liquidación; (k) la Cobranza; (l) las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible; (m) todos los derechos del Fiduciario Emisor de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación; (n) las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado en el Fideicomiso; y (o) los CBF's Sustituídos y/o los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, reciba el Fiduciario en virtud de una Sustitución de los CBF's Existentes; en el entendido que el Fiduciario deberá: (i) retirar de circulación los CBF's Sustituídos y depositarlos en una cuenta propia, así como realizar inmediatamente todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para su retiro y cancelación en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes"; y (ii) transferir en esa misma fecha los Recursos Derivados de la Emisión que en su caso hubiera recibido a los tenedores de los CBF's Existentes entregado CBF's Existentes para su amortización en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes", con el propósito de extinguir y cancelar la totalidad de los CBF's Existentes (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso").

II.33 Fines del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor: (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los recursos derivados de la Emisión Original y los Recursos Derivados de la Emisión como se establece en el Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso (Ver Sección "IX. Contrato Fideicomiso").

II.34 Funciones del Representante Común

El Representante Común, mediante la firma del Macrotítulo, aceptó el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifestó que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el Macrotítulo, en los Documentos de Operación y en la Ley Aplicable. Igualmente, el Representante Común, manifestó que ha comprobado la celebración del Fideicomiso y la existencia del Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común además de las obligaciones establecidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de otras obligaciones establecidas en el Macrotítulo, tendrá las siguientes obligaciones, derechos y facultades:

- I. Incluir su firma autógrafa en el Macrotítulo en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, habiendo verificado que cumpla con la Ley Aplicable;
- II. Revisar en cualquier momento que considere adecuado el Representante Común o a solicitud de Tenedores que representen conjunta o individualmente cuando



menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiducianos en circulación, el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso con base en la Información proporcionada por el Fiduciario Emisor;

- iii. Solicitar al Fiduciario Emisor, al Administrador y/o al Administrador Maestro por escrito cualquier información que obre en su poder y que sea necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, incluyendo enunciativamente más no limitativamente, revisar el Reporte de Cobranza;
- iv. Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Fideicomiso, así como las que derivan de cualesquiera convenios relacionados con el mismo;
- v. Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos derivados de la Emisión Original y los Recursos Derivados de la Emisión, conforme a lo que establece el Fideicomiso;
- vi. Calcular los Intereses devengados por los Certificados Bursátiles Fiducianos para cada Fecha de Pago, así como los pagos de Principal que deban realizarse conforme a lo establecido en el Macrotítulo;
- vii. Elaborar y entregar el Reporte de Distribuciones de acuerdo a lo estipulado en el Fideicomiso;
- viii. Proporcionar a cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles Fiducianos que así lo solicite, una copia del Reporte de Cobranza, Reporte de Distribuciones y del Reporte de Saldos (siempre y cuando el Representante Común cuente con dicha documentación);
- ix. En caso de que se requiera en términos del Macrotítulo, Ley Aplicable o por los Tenedores que representen conjunta o individualmente más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiducianos en circulación, o por el Fideicomitente, convocar y presidir la asamblea general de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- x. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores;
- xi. Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- xii. Llevar a cabo los actos y ejercer los derechos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores;
- xiii. Otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor;
- xiv. Actuar frente al Fiduciario Emisor como intermediario respecto de los Tenedores, para el pago de los Intereses y amortizaciones correspondientes;
- xv. Dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en el Macrotítulo y en la Ley Aplicable;
- xvi. Verificar que el Fiduciario Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos del Macrotítulo;
- xvii. En su caso, el Día Hábil siguiente de su celebración, proporcionar a la BMV el resumen de los acuerdos adoptados en asambleas generales o especiales de Tenedores;
- xviii. En su caso, informar a la BMV sobre los avisos a los Tenedores para el ejercicio de derechos corporativos y patrimoniales de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Operación y la Ley Aplicable.
- xix. Notificar a las Agencias Calificadoras dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que conozca de cualquier incumplimiento de las obligaciones de pago del Fiduciario Emisor, respecto de los Certificados Bursátiles Fiducianos;
- xx. Resolver cualquier situación no prevista en el Fideicomiso, o en el Macrotítulo, de conformidad con las Instrucciones giradas por los Tenedores;
- xxi. Aprobar las modificaciones a los formatos de los Contrato de Cesiones Adicionales, al Contrato de Administración y al Contrato de Administración Maestra que el

Fiduciario Emisor solicite y de conformidad con las instrucciones giradas por los Tenedores. En el entendido que en cada aprobación se deberá avisar por escrito a las Agencias Calificadoras los términos de cualquier modificación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la misma;

- xxii. Solicitar información al Administrador sobre el desempeño de los Derechos de Crédito y la Cobranza y en el caso de incumplimiento por parte de éste en la elaboración y entrega de información, el Representante Común tendrá el derecho de auditar a través de un tercero que éste último designe, el desempeño del Administrador bajo el Contrato de Administración;
- xxiii. Llevar registro de los CBF's readquiridos de conformidad con la Clausula Novena del Fideicomiso; y
- xxiv. Asimismo, el Representante Común ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuibles conforme al Fideicomiso, el Macrotítulo y la Ley Aplicable.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las citadas facultades y obligaciones, el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y, en su caso, el Administrador están obligados a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique toda la información requerida por el mismo. Asimismo, en caso que el Representante Común lo considere necesario, previa la emisión de cualquier autorización o instrucción de su parte, convocará a asamblea de Tenedores para que éstos le instruyan al respecto.

Las obligaciones del Representante Común bajo el Fideicomiso cesarán al momento en que los Certificados Bursátiles Fiduciarios sean íntegramente pagados.

Los Tenedores deberán acreditar al Representante Común su tenencia con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 30 (treinta) días, emitido por una institución financiera.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Macrotítulo o de la Ley Aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores; en el entendido que el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por aquellos actos que lleve a cabo conforme al Macrotítulo, o por aquellos instruidos por la asamblea de Tenedores en términos del Macrotítulo, a menos que resulten de la negligencia, dolo o mala fe del Representante Común.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Macrotítulo, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común no tendrá obligaciones o responsabilidades distintas a las expresamente establecidas en el Macrotítulo, en el Fideicomiso, en las Leyes Aplicables y en los demás documentos que deriven de los mismos. Asimismo, no será responsable por las obligaciones y responsabilidades que no pueda ejecutar derivado del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente y, en su caso del Administrador, siempre y cuando informe oportunamente a los Tenedores del incumplimiento en la entrega de información y/o documentación que requiera del Fiduciario Emisor o del Fideicomitente.

II.35 Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión

De conformidad con la Notificación de Sustitución y el o los Contratos con los Tenedores, los tenedores u otros inversionistas podrán adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario en términos del Fideicomiso y amparados por el Macrotítulo, conforme a los Contratos con los Tenedores, ya sea mediante: (i) el pago en efectivo, en una cantidad igual al Precio de Colocación multiplicado por el monto Principal de los CBF's a ser adquiridos por el inversionista correspondiente; y/o (ii) la sustitución de CBF's Existentes entregados para su sustitución y cancelación con un saldo insoluto de principal igual al saldo insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán recibidos por el Tenedor correspondiente (dichos CBF's Existentes sustituidos, los "~~Certificados Bursátiles Fiduciarios Sustituidos~~" o "CBF's Sustituidos").

El Fiduciario espera celebrar contratos con los tenedores de los CBF's Existentes, con anterioridad a la Fecha de Emisión, conforme a los cuales dichos tenedores entregaran sus CBF's Existentes en relación con la Sustitución de CBF's Existentes. Cualesquiera CBF's Existentes que sean transferidos al Fiduciario para no ser sustituidos por CBF's en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes", serán adquiridos y amortizados por el Fiduciario mediante

pago en efectivo que no excederá en ningún caso, los Recursos Derivados de la Emisión recibidos de los inversionistas que adquieran CBF's con efectivo, según se describe anteriormente.

Los tenedores de los CBF's Existentes deberán llevar a cabo los actos necesarios a efecto de que se entreguen los Certificados Bursátiles Fiduciarlos Existentes al Fiduciario y/o se lleve a cabo el registro correspondiente para su amortización y/o cancelación en la Fecha de Sustitución. Una vez que el Fiduciario reciba la totalidad de los CBF's Existentes, éste los mantendrá, a partir de ese momento, fuera de circulación y depositados en una cuenta propia en protección de los intereses de los Tenedores, con el propósito exclusivo de iniciar los trámites y gestiones necesarias para la Sustitución de los CBF's Existentes y la amortización y/o cancelación de los mismos. Con lo cual los tenedores de los CBF's Existentes quienes hayan entregado al Fiduciario los CBF's Existentes conforme al presente párrafo tendrán, tan pronto como sea posible, derecho a:

- (i) Recibir un pago en efectivo, siempre y cuando existan Recursos Derivados de la Emisión; o
- (ii) Recibir en sustitución de los CBF's Existentes entregados para su Sustitución y cancelación, CBF's con un saldo insoluto de principal igual al de los CBF's Existentes entregados (mismo que será equivalente en valor, en términos y en condiciones); en el entendido, de que al momento en que se lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes, los derechos y obligaciones contenidos en los CBF's Existentes se extinguen por ministerio de ley y para todos los efectos a que haya lugar y las partes acuerdan por tanto que el Fiduciario deberá mantener en todo momento los CBF's Existentes fuera de circulación y depositados en una cuenta propia hasta en tanto se realizan los trámites y gestiones necesarias para su amortización y/o cancelación.

Cada inversionista que adquiera CBF's mediante la entrega de CBF's Sustituídos deberá, como condición para la emisión de CBF's a su favor, entregar y transmitir al Fiduciario, previo a la Fecha de Emisión y conforme a los términos y condiciones de la presente Sección, todos los derechos e intereses que dichos inversionistas detenten sobre los CBF's Existentes al Fiduciario.

Los CBF's Existentes que sean entregados por cada Inversionista, deberán ser entregados al Fiduciario libres de todo tipo de gravamen, restricciones, cargos, reclamaciones, prendas, cargas, o derechos de terceras personas sobre los mismos. El Fiduciario, previa notificación al Fidelcomitante, se reserva el derecho de renunciar, bajo su entera y absoluta discreción, cualesquiera defectos, irregularidades o condiciones de transferencia respecto a ciertos CBF's Existentes; en el entendido que dicha renuncia podrá realizarse o no respecto de otros CBF's Existentes. Asimismo, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarlos Existentes deberán cumplir con las condiciones de transferencia establecidos en el Macrotítulo Existente.

Todos los CBF's Existentes recibidos como CBF's Sustituídos, o bien, amortizados por el Fiduciario en términos de la presente Sección, serán cancelados y dejarán de estar en circulación, en el entendido que los derechos y obligaciones contenidos en los CBF's Existentes se extinguen por ministerio de ley y para todos los efectos a que haya lugar. Los tenedores de los CBF's Existentes que entreguen al Fiduciario CBF's Existentes para su sustitución por CBF's o que reciban por los mismos la cantidad que corresponda en efectivo, dejarán de ser considerados como tenedores de los CBF's Existentes y, en éste último supuesto, se considerará que reciben el pago del 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal en circulación de los CBF's Existentes que correspondan y las cantidades que se hayan devengado hasta dicho momento. Bajo estas circunstancias, de conformidad con la Ley Aplicable, las partes se obligan a pagar y/o retener, según sea aplicable, el impuesto sobre la renta que en su caso se cause en México con motivo de las cantidades que se reciban por concepto de Interés y/o por concepto de las variaciones que haya sufrido la UDI aplicable al Principal en relación con lo anterior.

El Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarlos será determinado de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Compraventa de Valores.

Los Inversionistas deberán considerar que la Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarlos estará totalmente condicionada a, la sustitución, amortización y cancelación del 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal en circulación de los CBF's Existentes. El Fiduciario no estará obligado a consumir la emisión de, y a su entera y absoluta discreción tendrá derecho de rescindir la oferta de los CBF's si el Fiduciario no ha recibido, en la Fecha de Sustitución prevista, CBF's Existentes por el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes. Cualquier determinación hecha por el Fiduciario al respecto será definitiva y obligatoria.

En caso que en la Fecha de Sustitución el Fiduciario no haya recibido CBF's Sustituídos y CBF's Existentes para su amortización por el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes, el Fiduciario deberá devolver inmediatamente: (i) los Recursos Derivados de la



Emisión a los inversionistas correspondientes; y (ii) cualesquiera CBF's Existentes a los tenedores de los mismos.

II.36 Restricciones de Transferencia de los CBF's

Los CBF's están sujetos a restricciones de transferencia de acuerdo con la Ley de Valores de EUA, como resume a continuación. Con la adquisición de los CBF's se considerará que el inversionista ha hecho los siguientes reconocimientos, declaraciones y acuerdos con el Fiduciario Emisor:

Cada inversionista inicial que adquiera CBF's estará obligado a:

1. declarar que realiza la adquisición por su cuenta y riesgo, o en representación de un tercero, con relación al cual cuenta con discrecionalidad para invertir, el cual es un inversionista extranjero que se encuentra fuera de los Estados Unidos de América (o un inversionista extranjero que es corredor u otro fiduciario como se menciona con anterioridad), y en cualquier caso no con la intención de ofrecer o vender, cualquier distribución de los CBF's en violación a la Ley de Valores de USA;
2. reconocer que los CBF's no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de EUA, y no pueden ser ofrecidos o vendidos dentro de los Estados Unidos de América, o a "ciudadanos norteamericanos", o en beneficio de estos; y
3. aceptar que entregará a cada persona a quien venda CBF's una notificación relativa a las restricciones de transferencia de dichos CBF's.

El inversionista reconoce además que ni el Fiduciario Emisor ni ninguna otra persona en representación del Fiduciario Emisor le han hecho ninguna declaración en relación con el Fiduciario Emisor, el Fideicomiso o la oferta de CBF's, diferente a la información contenida en el presente Folleto Informativo. El inversionista declara que confía en la información contenida en el presente Folleto Informativo para la toma de su decisión de inversión en los CBF's.

El inversionista declara que ha tenido acceso a la información financiera y de otro tipo relacionada con el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y los CBF's que ha sido necesaria para invertir en los CBF's, incluyendo la oportunidad de realizar preguntas y solicitar información del Fiduciario Emisor y del Fideicomitente.

El inversionista declara y reconoce a nombre propio, o en representación de otro inversionista que los CBF's solamente podrán ser ofrecidos, vendidos o de cualquier otro modo transferidos:

- a. al Fiduciario Emisor;
- b. bajo un registro que haya sido declarado válido en términos de la Ley de Valores de EUA;
- c. a través de ofertas o ventas que ocurran fuera de "Estados Unidos de América", según se define en la "Regulation S"; o
- d. conforme a una excepción de los requisitos de registro previstos en la Ley de Valores de EUA.

El inversionista reconoce también que:

- a. el Fiduciario Emisor se reserva el derecho de solicitar, en relación con cualquier oferta, venta o transferencia de los CBF's bajo las cláusulas (c) y (d) arriba descrita, el requerimiento de una opinión legal, certificaciones y/o cualquier otra información para satisfacer la necesidad de información del Fiduciario Emisor;
- b. cada CBF contendrá una leyenda que substancialmente indicara lo siguiente:

EL CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO NO HA SIDO REGISTRADO BAJO LA LEY DE VALORES DE EUA "SECURITIES ACT OF 1933", SEGÚN SEA REFORMADA DE TIEMPO EN TIEMPO, O BAJO CUALQUIER OTRA LEY DE VALORES DE OTRA JURISDICCIÓN; EN EL ENTENDIDO QUE EL CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO PODRÁ SER INSCRITO EN MEXICO EN EL RNV. ESTE CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO, O CUALQUIER OTRA PARTICIPACIÓN O INTERÉS EN EL MISMO, PODRÁ SER REOFRECIENDA, VENDIDA, CEDIDA, TRANSFERIDA, COMPROMETIDA, GRAVADA O AFECTADA DE CUALQUIER OTRA MANERA SIN CONTAR CON EL REGISTRO CORRESPONDIENTE EN TÉRMINOS DE LA LEY DE VALORES DE EUA O A NO SER QUE LA TRANSACCIÓN ESTÉ EXENTA O NO SUJETA AL REQUERIMIENTO DE REGISTRO DE LA LEY DE VALORES DE EUA. EL TENEDOR DEL CBF POR LA PRESENTE: (1) DECLARA QUE NO ES, O SU REPRESENTADA NO ES UN "CIUDADANO NORTEAMERICANO" "U.S. PERSON" DE ACUERDO CON LA DEFINICIÓN DE



LA "REGULATION S" BAJO LA LEY DE VALORES DE EUA Y QUE ADQUIERE ESTE CBF EN UNA "OPERACIÓN TRANSNACIONAL "OFFSHORE TRANSACTION" DE ACUERDO CON LA "REGULATION S" DE LA LEY DE VALORES DE EUA; Y (2) ACEPTA QUE, POR SU PROPIA CUENTA O EN REPRESENTACIÓN DE CUALQUIER INVERSIONISTA A QUIEN REPRESENTA, HA ADQUIRIDO ESTE CBF, PARA OFRECER, VENDER O TRANSFERIR DE CUALQUIER OTRO MODO ESTE CBF SOLO (A) AL FIDUCIARIO EMISOR (B) DE ACUERDO CON UNA DECLARACIÓN DE REGISTRO DECLARADA EFECTIVA BAJO LA LEY DE VALORES DE EUA; (C) A TRAVÉS DE OFERTAS Y ENAJENACIONES QUE OCURRAN FUERA DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SEGÚN SE DEFINE EN LA "REGULATION S"; O (D) CONFORME A OTRA EXCEPCIÓN A LOS REQUISITOS DE REGISTRO PREVISTOS EN LA LEY DE VALORES DE EUA, SUJETO AL DERECHO DEL FIDUCIARIO EMISOR DE SOLICITAR LA EMISIÓN DE UNA OPINIÓN LEGAL, CERTIFICADO Y/U OTRA INFORMACIÓN QUE A SU JUICIO CONSIDERE, PREVIO A CUALQUIER OFERTA, VENTA O CUALQUIER OTRA TRANSFERENCIA, EN TÉRMINOS DE LAS CLÁUSULAS (C) O (D). ESTA LEYENDA SERÁ ELIMINADA, A PETICIÓN DEL TENEDOR, SOLO EN CASO QUE LOS CBF'S SEAN REGISTRADOS BAJO LA LEY DE VALORES DE EUA O QUE EL FIDUCIARIO EMISOR Y EL TENEDOR ACUERDEN LO CONTRARIO.

El inversionista reconoce que el Fiduciario Emisor y otras personas se basarán en la veracidad y exactitud de los reconocimientos, declaraciones y acuerdos que se mencionan con anterioridad. El Inversionista está de acuerdo en que en caso que cualquiera de los reconocimientos, declaraciones o acuerdos hechos por el inversionista en relación con la adquisición de los CBF's dejaran de ser exactos, el inversionista notificará dicha situación al Fiduciario Emisor a la brevedad. En caso que el Inversionista esté adquiriendo CBF's en su carácter de fiduciario o representante, a cuenta de uno o varios inversionistas, declara que cuenta con discrecionalidad para invertir con respecto de cada uno de los inversionistas que representa, y que cuenta con la capacidad necesaria para realizar los reconocimientos, declaraciones y acuerdos que aquí se señalan a nombre y por cuenta de cada uno de los inversionistas que representa.

II.37 Asambleas de Tenedores de los CBF's

La asamblea general de Tenedores de CBF's representará el conjunto de estos y sus decisiones, tomadas en los términos del Macrotítulo que ampara la Emisión y las Leyes Aplicables, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto del Fiduciario Emisor que, en términos del Macrotítulo, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores correspondiente.

Serán aplicables las reglas de convocatona, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

II.38 Derechos de los Tenedores

Los principales derechos de los Tenedores para cada CBF representan para su titular el derecho al cobro del Principal e Intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título, desde la fecha de su emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal e Intereses. Los CBF's se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

II.39 Características de los Derechos de Crédito

Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y en las fechas establecidas a continuación contaban con las siguientes características:

Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria			
Fecha de Referencia	31 de Mayo del 2011	29 de Febrero del 2012	30 de Septiembre de 2012
Número de Créditos Hipotecarios:	34,487	33,937	33,312
Saldo Insoluto Remanente.	9,821,868,177	9,405,175,290	8,798,104,511
Saldo Promedio Original ²² .	414,913	432,880	433,503
Saldo Promedio Remanente ²³	284,799	277,136	264,112



Promedio Ponderado Plazo Original ²⁴ :	360	360	360
Promedio Ponderado Ingreso Vigente ²⁵ :	5.53	5.55	5.56
Antigüedad Promedio Ponderada ²⁶ :	44.02	53.06	59.32
Promedio Ponderado ("LIV") ²⁷ :	66.8%	63.4%	61.1%
Tasa de Interés Promedio Ponderada ²⁸ :	5.678%	5.675%	5.673%
Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):			
Mexico	20.3%	22.7%	20.4%
Distrito Federal	13.7%	12.1%	13.9%
Morelos	6.5%	6.4%	6.4%
Jalisco	5.4%	4.6%	5.6%
Baja California	5.1%	4.1%	5.1%

Dependencias y Entidades	376	375	374
--------------------------	-----	-----	-----

Fuente: FOVISSSTE

Adicionalmente, en la fecha de la Emisión Original, FOVISSSTE declaró que los Derechos de Crédito cumplen con los Requisitos de Elegibilidad a que se refiere la Sección X.4 inciso III.

El Fiduciario Emisor y el Intermediario en ningún momento tendrán responsabilidad alguna sobre la veracidad o exactitud del contenido del Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad entregado por FOVISSSTE en su carácter de Fideicomitente, o de los criterios utilizados para determinar el contenido de dicha Información, sin importar la recepción o revisión de dicha Información por parte del Fiduciario Emisor o el Intermediario para efectos administrativos. El Fiduciario Emisor y el Intermediario no tendrán obligación o responsabilidad alguna de determinar si la documentación que acredita un Crédito Hipotecario es válida o legalmente exigible, o si cualquiera de los Requisitos de Elegibilidad se ha cumplido, o de verificar la calidad crediticia de los Deudores Hipotecarios, o que las Hipotecas sobre los Bienes Inmuebles fueron otorgadas y registradas de conformidad con la legislación aplicable. Adicionalmente, el Fiduciario Emisor y el Intermediario no tendrán obligación o responsabilidad alguna de verificar la validez de la cesión de los Derechos de Crédito al Fideicomiso conforme al Contrato de Cesión o la validez de la transferencia de los derechos sobre el Seguro que realice FOVISSSTE al Fideicomiso.

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés y con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un Inmueble adquiriendo con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades de México. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Los Créditos Hipotecarios se encuentran denominados en VSM y pagan intereses y principal en forma quincenal. Desde la fecha en que los Créditos Hipotecarios fueron cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Cesión, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

II.40 Aforo Inicial

El Aforo Inicial es el resultado de restar: (i) 1 (uno); menos (ii) el resultado de dividir: (a) el Saldo Insoluto de los CBF's Existentes en la fecha de la Emisión Original²⁹; entre (b) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que Integran el Patrimonio del Fideicomiso. En la fecha de la Emisión Original, el Aforo Inicial de la Emisión era de aproximadamente 44% (cuarenta y cuatro por ciento).

II.41 Aforo Actualizado

El resultado de restar: (i) 1 (uno); menos (ii) el resultado de dividir: (a) el Saldo Insoluto de los CBF's al 30 de Septiembre de 2012³⁰; entre (b) la suma de la Cuenta de Reserva³¹ y el saldo insoluto de los Derechos de Crédito que Integran el Patrimonio del Fideicomiso al 30 de Septiembre del 2012. El Aforo Actualizado de la Emisión será de aproximadamente 48.7% (cuarenta y ocho punto siete por ciento).



II.42 Constancia

El 12 de Agosto de 2011, el Fiduciario Emisor emitió la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión y de Fideicomisario bajo el Fideicomiso.

La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario bajo el Fideicomiso. En consecuencia, la Constancia otorga el derecho a su tenedor a recibir: (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cascada de Pagos; (ii) conforme a los términos del Fideicomiso y como Tenedor de la Constancia cualquier utilidad que se produzca por la recompra de los CBF's a un valor menor al del Saldo Insoluto del CBF respectivo más los Intereses devengados durante el Período de Intereses de que se trate, en términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, en el entendido de que no tendrá derecho a recibir cantidad equivalente a la utilidad referida, hasta que los CBF's hayan sido pagados en su totalidad a los Tenedores, en su calidad de Acreedores de conformidad con la Cascada de Pagos establecida en el Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Operación; (iii) el principal y los rendimientos de la Cuenta de Reserva, de conformidad con lo establecido en la Sección 11.2 del Fideicomiso; y (iv) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto del Efectivo Excedente.

Al respecto es importante hacer notar que la misma será registrada dentro de los estados financieros de FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables y que FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología para la valuación de dicha Constancia.

FOVISSSTE como tenedor exclusivo de la Constancia, no podrá cederla total ni parcialmente. Asimismo, FOVISSSTE no podrá celebrar ningún tipo de contratos o convenios de cobertura, financiera o de cualquier otro tipo, que transfieran o de cualquier otra manera cubran el riesgo crediticio asociado con la tenencia de la Constancia.

FOVISSSTE en este acto, reconoce y acepta las obligaciones a la que hacen referencia los párrafos anteriores, la cual no sufrirá modificaciones mientras exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

II.43 Artículo 122a de la DCR

Declaración sobre retención

Durante todo el tiempo en el que exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE mantendrá la tenencia de la Constancia con lo cual se pretende satisfacer los riesgos de retención previstos en el párrafo 1 del artículo 122a de la DRC mediante la tenencia, durante todo el tiempo en el que los CBF's cuenten con un saldo insoluto, de los derechos fideicomisarios de la Constancia, los cuales representaban aproximadamente el 44% (cuarenta y cuatro por ciento) del saldo insoluto de los Derechos de Crédito desde la fecha de Emisión Original³². Mediante la tenencia de la Constancia, FOVISSSTE considera que se da cumplimiento a la cláusula (d) del párrafo 1 del artículo 122a de la DRC, en virtud del cual se permite retener el primer bloque de pérdidas por un monto equivalente de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de la exposición bursatilizada.

FOVISSSTE ha proporcionado las declaraciones correspondientes en relación con los montos que le serán retenidos en términos del Fideicomiso, cuya forma de retención no sufrirá modificaciones mientras exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Determinación de cumplimiento de los inversionistas

Cada inversionista potencial que deba cumplir con el artículo 122a de la DRC (según sea implementado por los Reguladores Locales) deberá determinar independientemente la suficiencia de la información antes descrita y contenida en este Folleto Informativo relacionada con el cumplimiento del Artículo 122a de la DRC. Ni el Fiduciario Emisor, ni el Fideicomitente, el Intermediario o el Representante Común hacen declaración alguna en el sentido de que la información antes descrita o contenida en este Folleto Informativo sea suficiente bajo cualquier circunstancia para dichos efectos. Los inversionistas potenciales que no estén seguros respecto de la aplicación de las disposiciones contenidas en el Artículo 122a de la DRC en la jurisdicción aplicable deberán solicitar asesoría del regulador aplicable.

De conformidad con el Fideicomiso, FOVISSSTE emitirá reportes periódicos a los Tenedores (por lo menos anualmente) en los que: (a) se demostrará que el riesgo de retención no es menor al 5% del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios; y (b) se realizarán ciertas declaraciones que buscan dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 122a de la DRC. Adicionalmente, FOVISSSTE,



en términos del Fideicomiso, asume la obligación de proporcionar, a través de solicitud previa de una Institución de crédito, cualquier información cuya disponibilidad sea razonable, que permita a dicha Institución de crédito dar cumplimiento a los requisitos previstos en el artículo 122a de la DRC según le sea aplicable a los CBF's.

II.44 Monto Inicial de la Constancia

El resultado de restar: (i) el saldo insoluto de los Derechos de Crédito a la Fecha de Corte que fueron cedidos al Fideicomiso Emisor; menos (ii) el saldo insoluto de los CBF's Existentes en la fecha de la Emisión Original. El monto total inicial de la Constancia fue de \$4,320'718,049.21 (Cuatro Mil Trescientos Veinte Millones Setecientos Dieciocho Mil Cuarenta y Nueve Pesos 21/100 M.N.).

II.45 Depósito en Indeval

El Macrotítulo será depositado en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los CBF's por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, aplicables a los CBF's y que de conformidad con las Leyes Aplicables deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida a dichas Instituciones en las Leyes Aplicables.

II.46 Régimen Fiscal

La tasa de retención aplicable respecto a los Intereses pagados conforme a los CBF's, se encuentra sujeta (I) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (II) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles Inversionistas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios deberán consultar a sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los CBF's incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

III. LA OPERACION DE BURSATILIZACIÓN

III.1 La Operación

La Emisión tiene por objeto que el Fiduciario, en términos de las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la Notificación de Sustitución, así como la cancelación del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes, la cual el Fiduciario Emisor considera incluirá: (a) el depósito del Macrotítulo que ampare los CBF's en Indeval; y (b) la cancelación del Macrotítulo Existente. El Fiduciario tiene la intención de inscribir los CBF's en el RNV y listarlos para su negociación en la BMV.

El propósito de la Emisión Original consistió en la bursatillización de 34,487 (treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete) Derechos de Crédito cuya titularidad y administración se encuentra a cargo de FOVISSSTE, para llevar a cabo una oferta privada de los CBF's Existentes.

III.2 Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor

El 8 de Agosto de 2011, FOVISSSTE como Fideicomitente celebró el Fideicomiso con el Fiduciario Emisor. En dicho contrato se estableció la facultad del Fiduciario Emisor para emitir CBF's conforme a las Leyes Aplicables, los cuales serán ofrecidos a inversionistas. El Fiduciario Emisor llevó a cabo la Emisión de CBF's Existentes y, entre otras cosas, emitió la Constancia correspondiente a favor del Fideicomitente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones de los Documentos de la Operación.

Mediante las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, los tenedores de los CBF's Existentes resolvieron, entre otros asuntos, modificar los términos del Contrato de Fideicomiso a efecto de facultar al Fiduciario para llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la Emisión de los CBF's de conformidad con los términos y condiciones previstos en al Notificación de Sustitución.

III.3 Cesión de Derechos de Crédito y Constancia

El 8 de Agosto de 2011 el Fideicomitente celebró con el Fiduciario Emisor un Contrato de Cesión conforme al cual el Fideicomitente cedió al Fiduciario Emisor, Derechos de Crédito derivados de Créditos Hipotecarios otorgados a Deudores Hipotecarios. Los Derechos de Crédito incluyen todos y cada uno de los derechos de crédito y derechos reales a favor de FOVISSSTE como cedente, más no las obligaciones que se deriven de dichos Créditos Hipotecarios, incluyendo: (a) todos los derechos principales y accesorios de FOVISSSTE en su carácter de acreedor de conformidad con los mismos, incluyendo, sin limitación, la totalidad de la Cobranza, (b) los derechos del Fideicomitente en su carácter de acreedor hipotecario sobre los Inmuebles respectivos y en general sobre los Recursos Derivados de la Liquidación; (c) los Derechos Derivados del Seguro; (d) la Garantía del Crédito de Vivienda respectiva; (e) cualesquier otros accesorios que les corresponden de conformidad con sus términos y condiciones y todo cuanto de hecho y por derecho les corresponde; (f) y los Expedientes de Crédito respectivos (*Ver Sección "X. Contrato de Cesión"*).

El Fideicomitente recibió del Fiduciario: (i) una contraprestación, por la cesión de los Derechos de Crédito, que el propio Fideicomiso liquidó con el saldo neto de los recursos derivados de la Emisión Original; y (ii) la Constancia, que el Fiduciario Emisor emitió el 12 de Agosto de 2011 con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vida de la Emisión, FOVISSSTE como Fideicomisario deberá ser el único titular de la Constancia.

En las fechas establecidas a continuación, los Créditos Hipotecarios contaban con las siguientes características:

Resumen de Información de la Cartera Hipotecaria

Fecha de Referencia:	31 de Mayo del 2011	29 de Febrero del 2012	30 de Septiembre de 2012
Número de Créditos Hipotecarios:	34,487	33,937	33,312
Saldo Insoluto Remanente:	9,821,868,177	9,405,175,290	8,798,104,511



Saldo Promedio Original ³³ :	414,913	432,880	433,503
Saldo Promedio Remanente ³⁴ :	284,799	277,136	264,112
Promedio Ponderado Plazo Original ³⁵ :	360	360	360
Promedio Ponderado Ingreso Vigente ³⁶ :	5.53	5.55	5.56
Antigüedad Promedio Ponderada ³⁷ :	44.02	53.06	59.32
Promedio Ponderado ("LTV") ³⁸ :	66.8%	63.4%	61.1%
Tasa de Interés Promedio Ponderada ³⁹ :	5.678%	5.675%	5.673%
Estados c/ Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):			
Mexico	20.3%	22.7%	20.4%
Distrito Federal	13.7%	12.1%	13.9%
Morelos	6.5%	6.4%	6.4%
Jalisco	5.4%	4.6%	5.6%
Baja California	5.1%	4.1%	5.1%
Dependencias y Entidades	376	375	374

Fuente: FOVISSSTE

Los Derechos de Crédito cedidos por FOVISSSTE al Fidelcomiso cumplen con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Fidelcomiso. Para el caso en que alguno de los Derechos de Crédito no reúna los requisitos mencionados o en caso de que el Fiduciario Emisor o el Representante Común le envíen al Fideicomitente un Requerimiento de Reemplazo, FOVISSSTE tendrá la opción de readquirir o de reemplazar el Derecho de Crédito No Elegible, por otro Derecho de Crédito, según se estipule en el Fideicomiso y en el Contrato de Cesión (Ver Sección "X. Contrato de Cesión").

III.4 Emisión de CBF's

El Intermediario colocó los CBF's de conformidad con el Contrato de Colocación y Agencia, para lo cual realizará sus "mejores esfuerzos". El Intermediario no se desempeñó ni se desempeñará como asesor financiero, agente estructurador, suscriptor o cualquier otro carácter que no fuera exclusivamente el de agente colocador de los CBF's en la fecha de la oferta.

Los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, obtenga el Fiduciario Emisor se destinarán a adquirir, retirar y cancelar los CBF's Existentes que hayan sido entregados para su amortización de conformidad con la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes" (Ver Sección "II.35. Contraprestación por los CBF's; Términos para la Emisión").

Los recursos derivados de la Emisión Original fueron utilizados para liquidar la contraprestación por la cesión de los Derechos de Crédito equivalente al saldo neto de los recursos derivados de la Emisión Original y la Constancia, por lo que el Patrimonio del Fidelcomiso se conforma principalmente de los Derechos de Crédito, y por lo tanto, la principal fuente de pago de los CBF's es la Cobranza que reciba el Fiduciario Emisor de los Derechos de Crédito.

III.5 Administrador y Custodio

FOVISSSTE continúa siendo responsable de llevar a cabo la Cobranza de los Créditos Hipotecarios y sus accesorios y de depositar dichas cantidades en la Cuenta General del Fidelcomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración celebrado entre el Fiduciario Emisor y FOVISSSTE (Ver Sección "XI. Contrato de Administración"). Por lo anterior, los Inversionistas deberán considerar entre otros riesgos, el riesgo de que FOVISSSTE no realice la Cobranza de dichas cantidades en el tiempo y la forma que le establece su normatividad o no proporcionar reportes veraces de sus actividades de Cobranza (Ver Sección "I.3. Factores de Riesgo").

La guarda, custodia y conservación de los Expedientes de Crédito es responsabilidad del Custodio, un tercero subcontratado por FOVISSSTE en términos del Contrato de Administración, en el entendido que: (i) FOVISSSTE permanecerá obligado y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio, (ii) la contratación de subcontratistas, entre ellos la del Custodio, no liberará al Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y (iii) el Custodio actuará como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un



depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México y del Código Civil para el Distrito Federal (Ver Sección "X. Contrato de Cesión"). El Custodio de la Emisión objeto del presente Folleto Informativo es AdeA.

III.6 Administrador Maestro

Con el objeto de supervisar, revisar y verificar toda la información relacionada con la administración y Cobranza generada por FOVISSSTE, en su carácter de Administrador, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro celebraron un Contrato de Administración Maestra. Asimismo, en términos del citado Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro ha desarrollado y puesto a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios (Ver Sección "XII. Contrato de Administración Maestra").

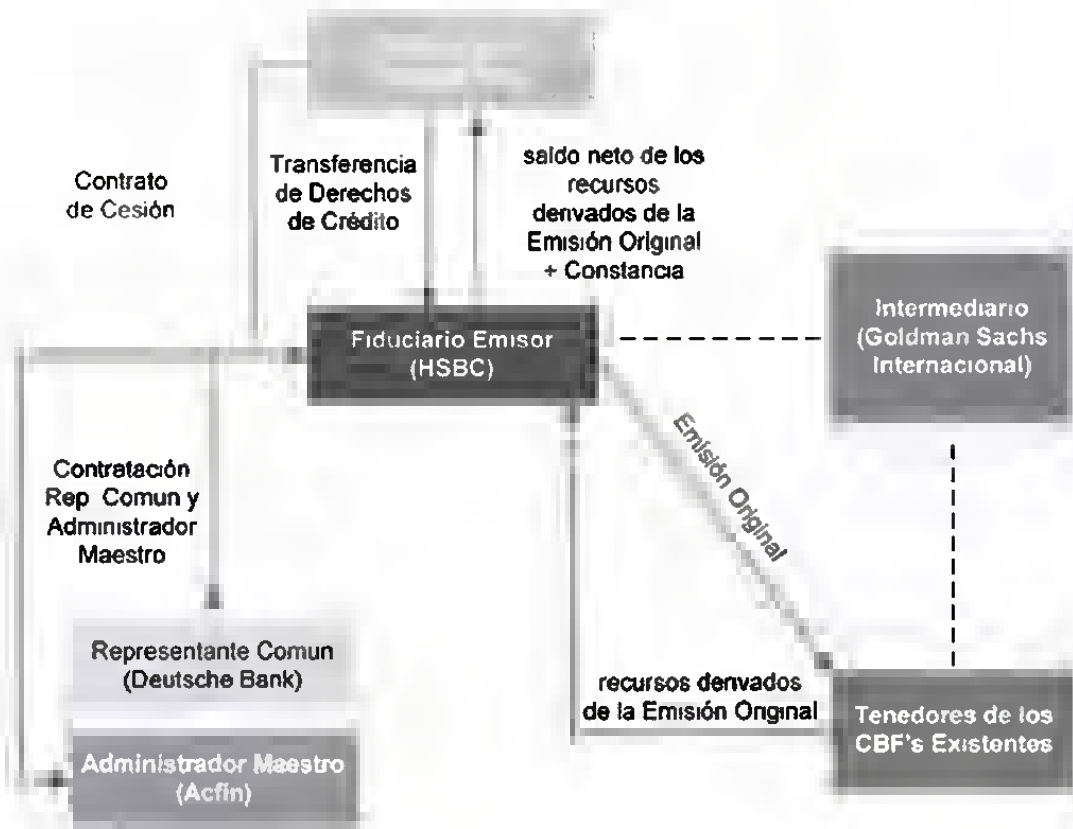
ACFIN esta calificado por Moody's con la calificación de "SQ2 - como administrador maestro de hipotecas residenciales en México", siendo "Superior al Promedio", sin embargo, Moody's ha puesto en revisión para posible baja dicha calificación (Ver Sección "I.4. Acontecimientos Recientes").

Conforme a lo establecido en los Documentos de la Operación, las partes de dichos instrumentos están obligadas a proporcionar reportes e información en forma periódica.

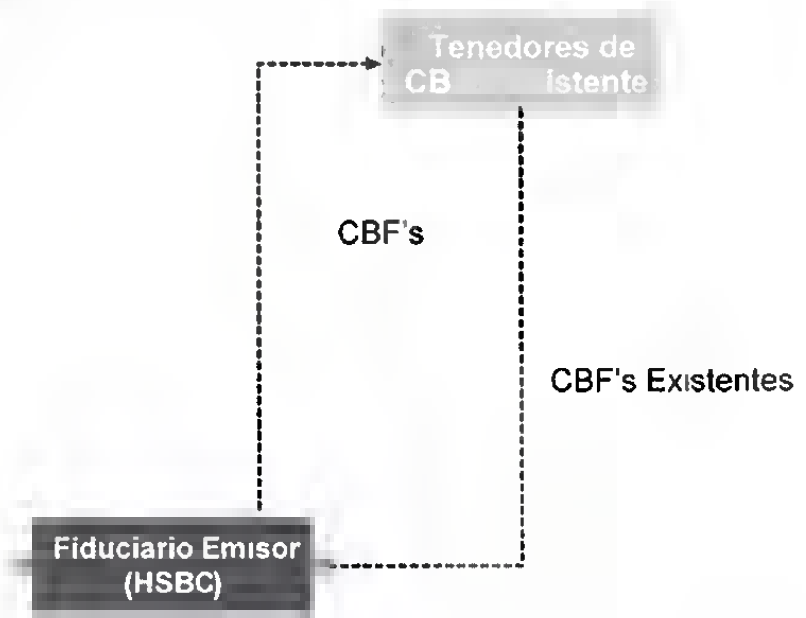
III.7 Estructura de la Operación

Para efectos de un mejor entendimiento de la operación, a continuación se incluyen los siguientes diagramas en los que se indican los flujos y las funciones de cada una de las partes involucradas.

Al momento de la Emisión Original⁴⁰:

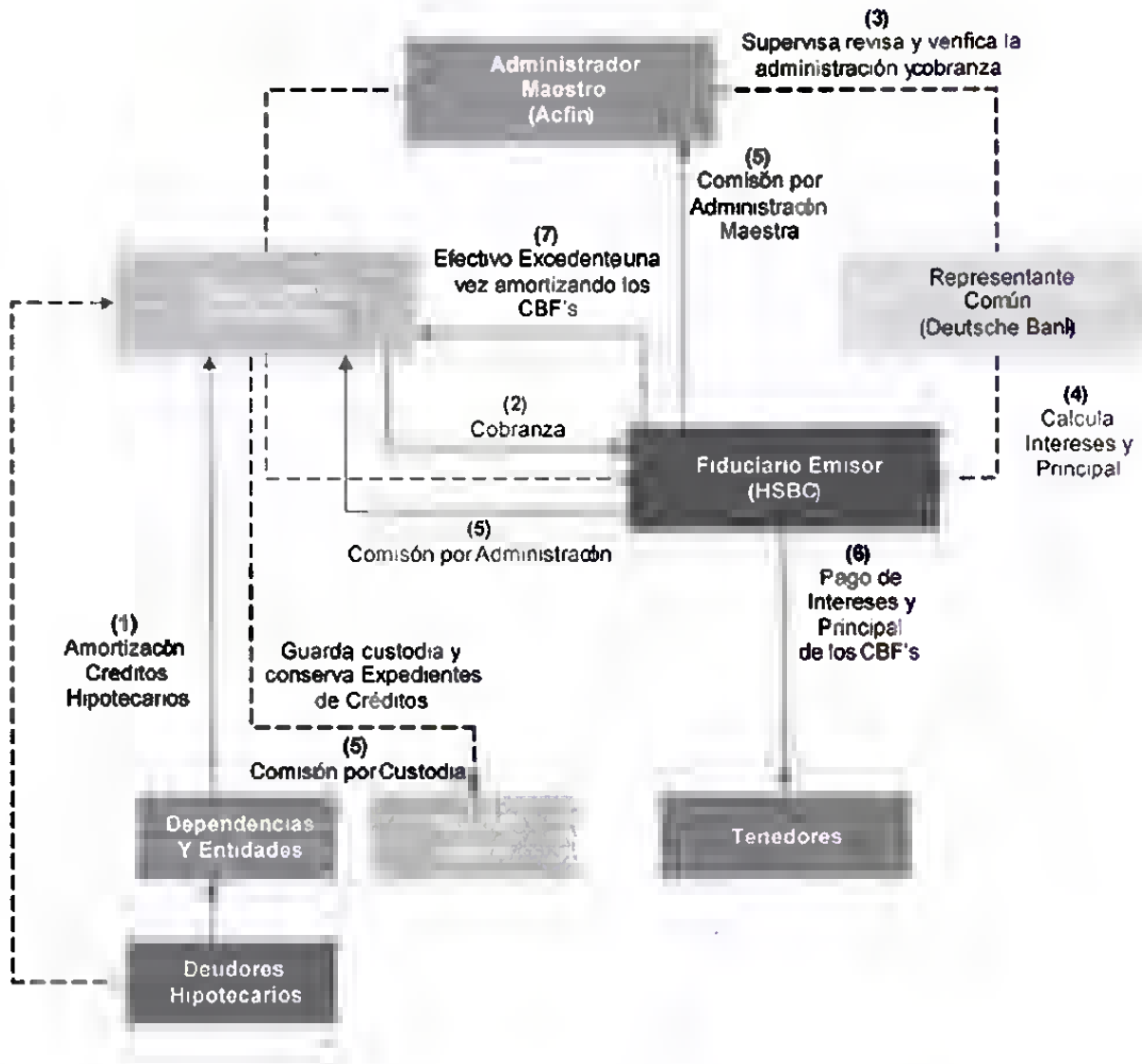


Al momento de la Emisión y Sustitución de los CBF's Existentes.



La totalidad de los CBF's Existentes fueron entregados al Fiduciario Emisor a fin de llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes. Asimismo, los tenedores de los CBF's Existentes recibieron CBF's, a cambio de la entrega de los CBF's Existentes.

Durante la vigencia de la Emisión.



III.8 Los Certificados Bursátiles Fiduciarios

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBF's causarán Interés ordinario sobre el saldo insoluto de Principal (Ver Secciones "II.20. Tasa de Interés Fija" y "II.25. Determinación del Monto de Pago de Interés").

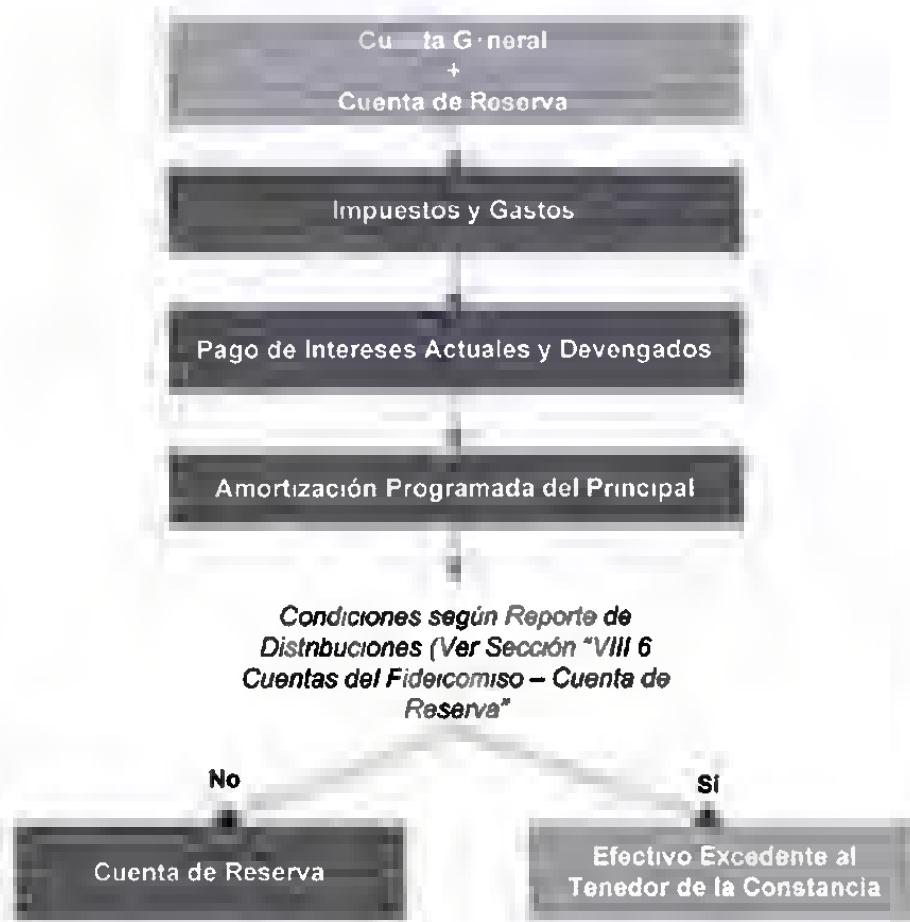
La Fecha de Vencimiento de los CBF's, para todos los efectos legales, será la fecha que se indique en la Sección "II.17. Fecha de Vencimiento" de este Folleto Informativo, en la cual deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún queda pendiente cualquier monto de Principal y/o Intereses los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.

III.9 Cascada de Pagos

A continuación se presenta la Cascada de Pagos conforme a la cual se pagarán los Intereses y el Principal en cada Fecha de Pago.



[Firma manuscrita]



Los pagos con respecto a los CBF's se realizarán únicamente en los términos previstos en el Macroítulo correspondiente y en el Fideicomiso y hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso. (Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso"). De conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, el Representante Común, con base en el Reporte de Saldos que le entregue el Fiduciario Emisor conforme al Fideicomiso, deberá entregar al Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, a fin de que el Fiduciario Emisor, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente. En caso de falta de disposición expresa en el Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá de conformidad con las determinaciones que tome el Fideicomitente y el Representante Común según se determine en el Fideicomiso (Ver Sección "IX.9. Reglas y Prelación de Distribuciones - Cascada de Pagos").

III.10 Contratos y Acuerdos

Descripción del Fideicomiso

Ver Sección "IX. Contrato de Fideicomiso" del presente Folleto Informativo.

Descripción del Contrato de Cesión

Ver Sección "X. Contrato de Cesión" del presente Folleto Informativo.

Descripción del Contrato de Administración

Ver Sección "XI. Contrato de Administración" del presente Folleto Informativo.

Descripción del Contrato de Administración Maestra

Ver Sección "XII. Contrato de Administración Maestra" del presente Folleto Informativo



IV. DESCRIPCIÓN DE FOVISSSTE

IV.1 Antecedentes

Descripción General

FOVISSSTE es una unidad administrativa desconcentrada del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o ISSSTE, un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 3 fracción I, y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 5, 207 y 228 de la Ley del ISSSTE. El ISSSTE tiene por objeto, entre otros, administrar y operar a FOVISSSTE a través de su Junta Directiva, que es el órgano superior de dirección y gobierno del ISSSTE.

FOVISSSTE tiene por objeto establecer, administrar y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores, obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en los casos que expresamente lo determine su Comisión Ejecutiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 167 y 169 fracción I de la Ley del ISSSTE, así como el artículo 64 del Estatuto Orgánico del ISSSTE.

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 231 de la Ley del ISSSTE, si llegare a ocurrir en cualquier tiempo que los recursos del ISSSTE no bastaren para cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el déficit que hubiese, será cubierto por el Gobierno Federal y los gobiernos o Dependencias y Entidades de las Entidades Federativas o municipales que coticen al régimen de esta Ley en la proporción que a cada uno corresponda.

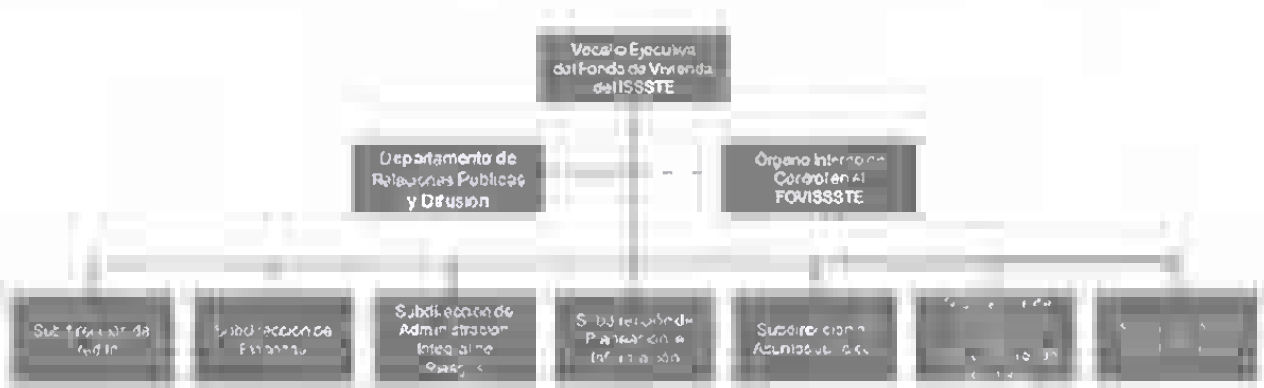
Órgano Rector

La administración de FOVISSSTE compete al ISSSTE.

De conformidad con el artículo 27 del Estatuto Orgánico del ISSSTE, el ISSSTE cuenta con una Comisión Ejecutiva que coadyuva en la administración de FOVISSSTE conformada por el Director General del ISSSTE, el Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva, representantes de (i) la SHCP (tres vocales), (ii) la Secretaría de Desarrollo Social (un vocal), (iii) Secretaría del Trabajo y Previsión Social (un vocal), (iv) Secretaría de la Función Pública (un vocal), (v) la Comisión Nacional de Vivienda (un vocal), y (vi) la representación sindical (nueve vocales).

Organigrama

A continuación se presenta un esquema que refleja la estructura organizacional de FOVISSSTE, en vigor desde el 26 de Marzo de 2010.



Marco Regulatorio

Los ordenamientos legales que regulan a FOVISSSTE, son los siguientes:

- i. Artículo 123, fracción XI, inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

- ii. Artículos 38 fracción VI y 43 fracción VI Inciso h) de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- iii. Artículos 5 y 167 a 192 de la Ley del ISSSTE;
- iv. Artículos 27, 30, 64 y 65 del Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; y
- v. Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda (las "Disposiciones"), emitidas por la SHCP a través de la CNBV, y publicadas en el DOF el 16 de Enero de 2008, aplicables con fecha retroactiva al 31 de Diciembre de 2007. Así, FOVISSSTE se encuentra sujeto a la supervisión y vigilancia por parte de la CNBV, tal y como dicha Comisión supervisa a las instituciones de banca de desarrollo. Esta nueva regulación permite que FOVISSSTE cuente con mejores prácticas de gobierno convirtiéndolo en una Institución competitiva en el sector de otorgamiento de crédito a la vivienda.

Historia y desarrollo

En 1972 se creó FOVISSSTE con el objeto de "establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores".

FOVISSSTE ha otorgado créditos con base en el valor acumulado de las disponibilidades financieras que resultan de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades por cuenta de los Trabajadores a su cuenta particular así como de la cobranza de los créditos otorgados.

El tratamiento de la Subcuenta 5% SAR, a lo largo de la historia de FOVISSSTE ha sufrido modificaciones. Desde 1999 y a la fecha, el saldo de la Subcuenta 5% SAR se aplica como prepago inicial del crédito hipotecario.

Productos ofrecidos por FOVISSSTE

Con anterioridad a 2006, los créditos se originaron únicamente bajo el esquema Tradicional y a partir del año 2007, FOVISSSTE aumentó los esquemas de originación de créditos a los 6 (seis) productos que se describen a continuación:

- i. Tradicional: Este financiamiento consiste en créditos individuales asignados mediante Sorteo, para la adquisición de vivienda nueva o usada, redención de pasivos hipotecarios, construcción en terreno propio, ampliación de vivienda y reparación o mejoramiento de vivienda y construcción común en terreno propio ("Crédito Tradicional").
- ii. Con Subsidio: Crédito individual para la línea de adquisición de vivienda nueva o usada, que se asigna conforme a las Reglas, cuyo importe es complementado con un subsidio al frente a favor del Deudor Hipotecario, de conformidad con las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ("Esta es tu Casa"), publicadas en el DOF el 8 de Septiembre de 2008 y su modificación el 7 de Agosto de 2009.
- iii. Pensionado: Financiamiento de crédito individual que se asigna de conformidad con las Reglas, para adquisición de vivienda nueva o usada.
- iv. Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT: Crédito que ambas Instituciones otorgarán para sumar la capacidad de crédito de los derechohabientes que estén casados, independientemente del régimen conyugal y que uno cotice en FOVISSSTE y el cónyuge en INFONAVIT, indistintamente, con la intención de obtener mayor capacidad de compra, para la adquisición de vivienda nueva o usada.
- v. Alia Plus: Financiamiento de crédito diseñado para potenciar el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR, con un crédito de FOVISSSTE más recursos provenientes de entidades financieras, para adquisición de vivienda nueva o usada. El crédito se otorga en Pesos a tasa fija, con un plazo de 5 (cinco) a 30 (treinta) años. El valor de la vivienda no está topado.



vi. **Respalda2:** Financiamiento de crédito individual en que el Deudor Hipotecario aporta recursos de su saldo en la Subcuenta 5% SAR, complementándose con el crédito que obtenga de una entidad financiera para la adquisición de vivienda nueva o usada.

Estos 6 (seis) tipos de créditos, actualmente se originan mediante 2 (dos) diferentes procesos: (i) con Sorteo, y (ii) sin sorteo.

A continuación se presentan las principales características de los distintos productos que oferta FOVISSSTE:

Modalidad de Crédito	Tradicional	Con Subsidio	Respalda2	Clayton	Alla2	Respalda2
Descripción	Adquisición, construcción, ampliación, reparación, mantenimiento de vivienda, redención de plusvalías.	Adquisición de vivienda nueva o usada.	Adquisición de vivienda nueva o usada.	Adquisición de vivienda nueva o usada.	Adquisición de vivienda nueva o usada y redención de plusvalías.	Adquisición de vivienda nueva o usada.
Monto Máximo	Hasta \$800,000.78, que incluye 3 A41, \$695,134 (más el saldo de la subcuenta SAR).	Hasta \$276,344.42 (más el saldo de la subcuenta SAR) o máximo hasta \$60,011.42. Valor máximo de la vivienda \$287,327.42.	\$400 de la subcuenta SAR. El trabajador otorga crédito por monto máximo hasta por la capacidad de endeudamiento del Trabajador. Valor máximo de la vivienda: Sin límite.	Hasta \$902,666.76 (más el saldo de la subcuenta SAR) o crédito FONOVIVIT. Valor máximo de la vivienda \$1,187,043.20.	Hasta \$ 216,327.10 (más el saldo de la subcuenta SAR). FONOVIVIT otorga crédito por monto máximo hasta 95% del valor de la vivienda. Valor máximo de la vivienda: Sin límite.	Hasta \$795,116.51 o el salario a 218.81256 veces. Se puede otorgar el sueldo de \$60,011.42.
Amortización	30% del sueldo base en la subcuenta de SAR y aportaciones empresariales 5% SAR.	30% del sueldo base en la subcuenta de SAR y aportaciones empresariales 5% SAR.	Se aplica el saldo en la subcuenta de SAR al momento de contratar.	30% del sueldo base en la subcuenta de SAR y aportaciones empresariales 5% SAR.	30% del sueldo base en la subcuenta de SAR y aportaciones empresariales 5% SAR.	20% de la pensión.
Posibilidad por pagar	Si se pagará por pago anticipado.	Si se pagará por pago anticipado.	Si se pagará por pago anticipado.	Si se pagará por pago anticipado.	Si se pagará por pago anticipado.	Si se pagará por pago anticipado.
Plazo	Máximo 30 años.	Máximo 30 años.	FOVISSSTE Máximo 30 años. Confinador: 1, 20, 25 o 30 años. Confinador: Pisos.	FOVISSSTE e IMFOVAVIT: Máximo 30 años.	FOVISSSTE: Máximo 30 años / Confinador: 5, 10, 20 o 30 años.	Máximo 30 años.
Designación	Salarios Mínimos.	Salarios Mínimos.	FOVISSSTE Máximo 30 años. Confinador: Pisos.	FOVISSSTE e IMFOVAVIT: Salarios Mínimos.	FOVISSSTE: Salarios Mínimos. Confinador: Pisos.	Salarios Mínimos.
Tasa de Interés	De 4% a 6%.	4%.	De 4% a 6%.	FOVISSSTE de 4% a 6% o IMFOVAVIT de 7% a 9%.	FOVISSSTE de 4% a 6% y Confinador base fijo.	De 4% a 6%.
Subsidio	No.	Por cada cuota por un monto máximo de \$60,011.42.	No.	No.	No.	Por 12 cuotas por un monto máximo de \$60,011.42.
Redención	Trabajadores.	Conocidos abiertos con salario mínimo hasta 2.6 salarios mínimos en la individual.	Trabajadores.	Trabajadores y cónyuges que sean beneficiarios de IMFOVAVIT.	Trabajadores.	Para sueldos con edad entre 47 y 74 años.
	Mediante Sorteo.	En conjunto con CONAVI.	En conjunto con entidades financieras.	En conjunto con IMFOVAVIT.	En conjunto con entidades financieras.	Como FOVISSSTE.

Fuente FOVISSSTE

Por otra parte, desde Agosto de 2006 los créditos son originados directamente por FOVISSSTE como acreditante.⁴¹

Modalidad de Créditos Hipotecarios Mancomunados

Los Créditos Hipotecarios otorgados bajo los esquemas "Tradicional", "Alla2 Plus" y "Respalda2" podrán otorgarse mancomunadamente a cónyuges o Concubinos. Sin perjuicio de lo anterior, los Créditos Hipotecarios Mancomunados sólo son otorgados bajo el esquema "Tradicional".

El cónyuge o Concubino, tendrá derecho a obtener un Crédito Hipotecario Mancomunado al 100% (cien por ciento) mediante el procedimiento no aleatorio. En el caso de Créditos Hipotecarios asignados mediante el procedimiento aleatorio también tendrán derecho a obtener el 100% (cien por ciento) cuando hayan resultado ganadores en el procedimiento correspondiente de asignación y de hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) cuando no habiendo participado o resultado ganadores en el mismo dentro de la cuota de hasta 1.5% (uno punto cinco por ciento) del total de Créditos Hipotecarios que para cada ejercicio fiscal quede aprobado en el programa respectivo. Lo anterior en el entendido que la capacidad de endeudamiento se determinará siempre con base en el salario básico de cada Trabajador.

Por otro lado, cuando se trate de Créditos Hipotecarios Mancomunados otorgados a través de cualquiera de los productos ofrecidos por FOVISSSTE, el cónyuge o Concubino presentarán, además, copia certificada del acta de matrimonio o, en su caso, fe de hechos ante Notario Público o constancia emitida por el juez cívico en la que los cotizantes, bajo protesta de decir verdad, se declaren en concubinato.

Es importante destacar que en el caso de Créditos Hipotecarios Mancomunados, el inmueble materia de la garantía hipotecaria deberá estar en copropiedad de los acreditados y únicamente podrá ser cancelada la garantía hipotecaria cuando hubiere sido cumplida la totalidad de la obligación garantizada.



[Handwritten signature]

Asimismo, los acreditados mancomunados son codeudores solidarios respecto de la Hipoteca, es decir, en cada crédito mancomunado (incluyendo los Créditos Hipotecarios Mancomunados), se ha pactado expresamente la mancomunidad solidaria y, consecuentemente, a cualquiera de los Deudores Hipotecarios solidarios se les puede exigir el cumplimiento total o parcial del Crédito Hipotecario respectivo. En virtud de lo anterior, en el Registro Público de la Propiedad, se inscribe al cónyuge o Concubino como codeudor solidario.

Dentro de las ventajas de esta modalidad de los productos ofrecidos por FOVISSSTE destaca que el monto disponible del Crédito Hipotecario otorgado es mayor, al combinar el ingreso de los cónyuges o Concubinos por lo que es posible adquirir una vivienda nueva o usada de mayor calidad en su infraestructura y servicios (acabados interiores y exteriores, sus accesorios y su equipamiento), o una vivienda sustentable que incorpore equipos o técnicas que les permitan hacer uso eficiente de los recursos renovables y no renovables, proteger y alentar un medio ambiente adecuado.

Adicionalmente, los Créditos Hipotecarios Mancomunados permiten a los Deudores Hipotecarios adquirir una vivienda que se encuentre en una zona central y de fácil acceso, lo cual representará una mejor calidad de vida familiar, así como mayor espacio para convivencia, desarrollo y esparcimiento familiar.

Por otro lado, cada Deudor Hipotecario cubrirá su amortización al Crédito Hipotecario Mancomunado vía nómina, cuando se encuentre en activo dentro del sector público.

A continuación se presenta el número de Créditos Hipotecarios Mancomunados otorgados y administrados por FOVISSSTE, así como el monto agregado de su valor y el año de otorgamiento:

Año	#Créditos	Importe
2002	170	26 295
2003	1 470	307 015
2004	1 522	347 855
2005	1 148	276 444 960
2006	3 530	912 915 927
2007	4 982	1 105 182 470
2008	5 954	1 405 282 470
2009	6 416	2 422 917 305
2010	4 250	1 647 350 751
2011	1 912	831 327 494
Se -2012	1 802	819 989 552

Fuente: FOVISSSTE

Crédito Tradicional

El producto Tradicional se puede destinar a la adquisición de vivienda (nueva o usada), construcción individual y común en terreno propio, ampliación, mejoramiento, reparación y redención de pasivos hipotecarios (el "Crédito Tradicional").

Los Créditos Hipotecarios que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, corresponden al producto "Tradicional" cuyo destino es la adquisición de vivienda nueva exclusivamente. Dichos créditos son originados mediante el proceso de Sorteo.

Características del Crédito Tradicional para adquisición de vivienda

- i. Los créditos se formalizan mediante escritura pública y su posterior inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente,
- ii. Los créditos están denominados en VSM;
- iii. No existe un monto mínimo para el otorgamiento del crédito y el monto máximo asciende a 441.8655 VSM (equivalente al 1° de Enero de 2011 a \$803,444 78 Pesos más el saldo de la Subcuenta 5% SAR) en términos del Programa de Financiamiento 2011,



- iv. El plazo máximo es de 30 (treinta) años;
- v. La tasa de Interés anual del crédito, en términos de VSM, es de 4% (cuatro por ciento) a 6% (seis por ciento) en función del salario del acreditado;
- vi. Cada crédito cuenta con el Seguro y con la Garantía del Crédito de Vivienda;
- vii. La amortización del crédito se realiza con el Descuento Sobre Nómina y las Aportaciones de las Dependencias y Entidades;
- viii. Los Deudores Hipotecarios pueden realizar Aportaciones Directas;
- ix. No hay penalizaciones por pago anticipado;
- x. La vivienda deberá reunir las características mínimas que se indican a continuación.
- xi. Adicionalmente, cabe mencionar que los Créditos Tradicionales deben cumplir con los Requisitos de Elegibilidad.

Características de la vivienda

Las viviendas objeto de financiamiento deben contar cuando menos con las siguientes características:

- i. Que su uso sea exclusivamente habitacional (el Inmueble no debe contener locales comerciales, ni bodegas);
- ii. Que su vida útil remanente sea al menos de 30 (treinta) años;
- iii. Que cuente con urbanización y los servicios mínimos como son: agua, drenaje, electricidad y servicios públicos integrados;
- iv. Que la vivienda no cuente con techos de lámina, ni pisos de tierra, y
- v. Adicionalmente desde 2006 sólo se financia la adquisición de viviendas inscritas en el RUV.

Originación y otorgamiento de crédito hipotecario

FOVISSSTE es la segunda entidad con mayor originación de hipotecas a nivel nacional. Atiende a una población potencial de más de 2.3 millones de cotizantes y a la fecha administra más de 1.2 millones de créditos, los cuales se encuentran diversificados por Entidad Federativa, Producto, Dependencia o Entidad entre otros factores.

FOVISSSTE cuenta con 35 (treinta y cinco) Gerencias Regionales (antes Departamentos de Vivienda Estatales); esto es oficinas de atención a derechohabientes de FOVISSSTE, distribuidas en las 32 entidades federativas de México, y ventanillas en 27 (veintisiete) Instituciones financieras. Esta infraestructura le permite atender a sus acreditados de manera eficiente y oportuna.

Proceso de Sorteo.

El Sorteo es el proceso mediante el cual se asignan los créditos del producto Tradicional, esto es la mayor parte de los créditos hipotecarios que otorga FOVISSSTE. Este mecanismo de asignación de crédito se instituyó en 2002 debido a la gran demanda de crédito por parte de los afiliados al ISSSTE que contrasta con los recursos limitados del Fondo de la Vivienda. Mediante el proceso de Sorteo, todos los interesados en tener un Crédito Tradicional tienen las mismas posibilidades de obtenerlo.

El Sorteo es un proceso aleatorio, pero que toma en cuenta: (i) la Dependencia o Entidad en la que labora el solicitante; (ii) la entidad federativa en la que se solicita la vivienda; (iii) la antigüedad del solicitante en el sector público; y (iv) el número de créditos solicitados para cada destino del crédito (adquisición de vivienda, construcción y redención de pasivos hipotecarios).

El proceso de Sorteo se encuentra certificado mediante ISO 9001:2000, y es auditado por la Función Pública a través del Órgano Interno de Control y certificado ante Notario Público, con la finalidad de verificar la transparencia del proceso.

Requisitos para participar en el Sorteo

Pueden participar en el Sorteo, los Trabajadores derechohabientes del ISSSTE que se encuentren activos al servicio de Entidades y Dependencias y que hayan cotizado en FOVISSSTE por un lapso mínimo de 9 (nueve) bimestres acumulados. En el entendido que no se otorgará el Crédito



[Handwritten signature]

Hipotecario si el solicitante ha sido beneficiado con el otorgamiento de un crédito con cargo a FOVISSSTE anteriormente.

Fases del Sorteo

- i. Publicación nacional de la convocatoria;
- ii. Registro electrónico de solicitudes (en esta etapa se valida que el solicitante esté activo en el Sector Público y que la Dependencia y Entidad cotice a FOVISSSTE). Al finalizar esta etapa, el cotizante queda registrado como acreditado potencial con un número único para cualquier proceso en el Sistema de Originación;
- iii. Se lleva a cabo el proceso de Sorteo;
- iv. Publicación de resultados definitivos;
- v. Migración de base de datos de ganadores al Sistema de Originación, validado por el Órgano Interno de Control.

Sistema Origen / Enlace.

El Sistema Origen / Enlace es el proceso de operación a través del cual se articula la participación de los diversos actores que intervienen en la originación, formalización y pagos de los créditos hipotecarios.

Los principales actores que participan en dicho proceso son:

- FOVISSSTE
- Derechohabientes beneficiarios de un crédito (Demanda de Vivienda)
- Desarrolladores de vivienda (Oferta de Vivienda)
- Entidades Financieras
- Asociación Nacional del Notariado Mexicano ("ANNM")
- Notarios
- Unidades de Valuación y Valuadores
- Guarda valores

El Sistema Origen / Enlace, es además una herramienta informática de vanguardia, que integra el Sistema de Originación de Créditos ("SIO") y el Sistema Enlace, y que permite garantizar la transparencia, seguridad y confidencialidad de la información de los trabajadores acreditados, reducir los tiempos de los trámites, así como el pago expedito de los créditos formalizados.

Una vez que el solicitante resultó elegible a través del Sorteo, los distintos participantes en el proceso deberán realizar los siguientes pasos para la formalización de su crédito:



SIO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generación de expediente por parte de Entidad Financiera elegida por el acreditado. 2. Asignación de Vivienda Depende de la selección por parte del acreditado de la vivienda, misma que deberá estar inscrita en el RUV. 3. Supervisión Técnica 4. Verificación Final de Importes 5. FOVISSSTE valida la debida integración de los expedientes 6. Instrucción Notarial 	<ul style="list-style-type: none"> • DERECHOHABIENTE • ENTIDAD FINANCIERA • UNIDAD DE VALUACION
Sistema Origen / Enlace	<ol style="list-style-type: none"> i. Instrucciones recibidas ii. Notificación fecha estimada de firma iii. Notificación fecha de firma iv. Aviso de pago de gastos (50%) v. Notificar entrega a Registro vi. Aviso de pago de gastos (25%) vii. Notificación salida de Registro viii. Notificación entrega de Testimonios ix. Aviso de pago de honorarios remanentes (25%) 	<ul style="list-style-type: none"> • ENTIDAD FINANCIERA • NOTARIO • DERECHOHABIENTE
SIO	<ol style="list-style-type: none"> 7. Amado de Paquete 8. Confirmación de recepción de expedientes 9. Revisión y digitalización de expedientes 10. Revisión digital del expediente en FOVISSSTE 	<ul style="list-style-type: none"> • ENTIDAD FINANCIERA • GUARDA VALORES • FOVISSSTE
SEADAC	<ol style="list-style-type: none"> 11. Envío de la Orden de Descuento a la Dependencia o Entidad correspondiente 12. Marcaje Inicial del monto que tiene el acreditado en la Subcuenta 5% SAR. 	<ul style="list-style-type: none"> • FOVISSSTE

Fuente: FOVISSSTE

IV.2 Descripción de la cartera hipotecaria de FOVISSSTE

Descripción General

A continuación se presenta información financiera de FOVISSSTE, cuya fuente son sus Estados Financieros dictaminados por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 y así como reportes de cartera no dictaminados al 30 de Septiembre de 2012. La información contenida en esta Sección se presenta en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico del portafolio que conforma el Patrimonio del Fideicomiso. La información señalada más adelante está relacionada con el comportamiento histórico de los créditos hipotecarios que han sido parte de las bursatilizaciones anteriores que ha llevado a cabo FOVISSSTE y no son, ni podrán ser consideradas como, una indicación del comportamiento histórico de, o garantía o estimación de un comportamiento futuro de, los Créditos Hipotecarios que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los inversionistas potenciales deberán revisar esta información cuidadosamente considerando el contexto apropiado.

Al cierre de Septiembre de 2012, FOVISSSTE administra una cartera total de créditos por un monto aproximado de \$238,736'000,000.00 (Doscientos Treintaiocho Mil Setecientos Treintaseis Millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que dicho monto se encuentra integrado por \$152,621'000,000.00 (Ciento Cincuenta y Dos Mil Seiscientos Veintun Millones de Pesos 00/100 M.N.) de cartera no cedida, reportada en balance, y \$86,115'000,000.00 (Ochenta y Seis Mil Ciento Quince Millones de Pesos 00/100 M.N.) de cartera en bursatilizaciones, habiendo otorgado más de un millón de créditos a lo largo de su historia.



Año	Cartera no cedida en balance	Cartera bursealizada
2002	85,597	
2003	87,159	
2004	96,225	
2005	103,320	
2006	111,938	
2007	123,440	
2008	137,082	
2009	149,145	20,493
2010	148,527	46,216
2011	145,334	6,640
Se -2012	152,621	86,115

* Cifras en millones de Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Información por Cosecha al 30 de Septiembre de 2012¹²

Año	Total de Cartera		TOTAL %		Cartera Vencida		Vencido %	
	Nº créditos	% Saldo	% Créditos	% Saldo	Nº créditos	% Saldo	% Créditos	% Saldo
Total Global	725,041	218,715,172,251	100%	100%	49,334	18,941,208,525	8.2%	8.7%
2002	12,985	1,763,495,7	100%	100%	1,070	206,566,382	8.2%	11.6%
2003	910	11,233,399			49	49	9.0%	11.2%
2004	51,375	9,890,232,722	100%	100%	4,614	1,083,089,8	9.0%	11.0%
2005	5,978	11,414,916,705	100%	100%	5,007	1,281,282,338	9.5%	11.2%
2006	25,771	18,862,737	100%	100%	8,215	48,933,459	1.0%	12.5%
2007	70,385	16,864,852,368	100%	100%	5,578	1,646,386,021	7.9%	9.3%
2008	78,045	20,660,488,992	100%	100%	5,763	1,893,679,780	7.4%	9.3%
2009	10,659	42,845,678,000	100%	100%	7,854	3,101,481	7.7%	8.2%
2010	83,559	34,025,119,328	100%	100%	7,115	29,215	8.5%	8.8%
2011	6,135	25,440,070,542	100%	100%	5,829	2,266,700,034	9.7%	8.0%
2012	61,369	26,540,911,401	100%	100%	1,884	576,748,073	2.8%	2.2%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

Del total de la cartera de créditos hipotecarios activos administrados por FOVISSSTE, al 30 de Septiembre de 2012, el 83.2% (ochenta y tres punto dos por ciento) está representado por empleados que se encuentran dentro del sector público, 7.4% (siete punto cuatro por ciento) corresponde a empleados Fuera del Sector y el restante 9.3% (nueve punto tres por ciento) por Pensionados

Como se mencionó anteriormente, desde 2007 FOVISSSTE ofrece seis productos a los Trabajadores (Tradicional, Subsidio, Pensionado, Conyugal y Cofinanciados que incluye Alia2+ y Respalda2), siendo el Crédito Tradicional el más importante dentro de la cartera. Durante el periodo comprendido entre el 1 de Enero 2007 y el 30 de Septiembre de 2012, los créditos del esquema Tradicional, representaron el 84.0% (ochenta y cuatro por ciento) del total de créditos originados durante ese periodo.

Después del Crédito Tradicional, el producto "Cofinanciados" es el de mayor relevancia con una participación del 9.1% (nueve punto uno por ciento) del total de créditos otorgados durante el periodo comprendido entre el 1 de Enero 2007 y el 30 de Septiembre de 2012.

El cuadro siguiente, muestra el detalle de créditos otorgados por tipo de producto al 31 de Diciembre, por los ejercicios 2002 a 2011, y al 30 de Septiembre por el ejercicio 2012.

Créditos Otorgados por Tipo de Producto (2002 - Sep 2012)



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TRADICIONAL	69,521	71,630	85,457	70,659	60,626	79,647	56,921	52,218	68,268	11,088	
PENSIONAL	4,590	3,214	3,763	3,961	-	-	-	-	-	-	-
ALIAS*	331	6,174	18,771	6,055	13,809	9,901	-	-	-	-	-
CONYUGAL	1,319	2,590	1,201	2,103	1,281	-	-	-	-	-	-
RESERVA	229	405	619	177	416	7,211	79,647	8,971	42,215	63,148	13,468

* Cifras en número de créditos

Fuente: FOVISSSTE

Clasificación de Cartera

A continuación se presenta información de cartera vigente y vencida, respecto del total de cartera de FOVISSSTE en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico de los portafolios que lleguen a conformar el Patrimonio del Fideicomiso.

El cuadro siguiente presenta información de toda la cartera administrada por FOVISSSTE, 31 de Diciembre, por los ejercicios 2002 a 2011, y al 30 de Septiembre por el ejercicio 2012.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cartera Vigente en Cobro	136,344	133,928	108,804	105,950	139,194	103,918	95,603	76,742	52,540	344,453	50,074
Cartera Vencida en Cobro	22,272	21,255	26,683	41,181	38,807	19,533	-	-	-	-	19,074
Cartera Vigente en Bajas	82,762	86,726	82,222	73,887	-	-	-	-	-	-	-
Cartera Vencida en Bajas	2,211	1,892	661	886	-	-	-	-	-	-	-
Total en Bajas	84,973	88,618	82,883	74,773	-	-	-	-	-	-	-
Total Cartera Administrada	28,756	25,774	174,743	168,831	177,991	123,451	95,603	76,742	52,540	344,453	216,774

* Cifras en número de créditos

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
% Cartera Vencida en Cobro	16.5%	16.2%	26.7%	29.3%	27.9%	18.8%	-	-	-	-	-
% Cartera Vencida en Bajas	4.6%	2.3%	1.4%	4.3%	-	-	-	-	-	-	-
Total % Cartera Vencida	21.1%	18.5%	28.1%	33.6%	27.9%	18.8%	-	-	-	-	-

Fuente: FOVISSSTE

Adicionalmente, la cartera de créditos se clasifica e identifica de acuerdo con la situación laboral de los acreditados en: activos, pensionados y fuera del sector (acreditados que han dejado de trabajar en el sector público). La información al 30 de Septiembre de 2012 se muestra a continuación:

Año	# Créditos	Saldo	Cartera Vigente		Cartera Vencida		
			% Créditos	Saldo	% Créditos	Saldo	% Saldo
Total Global	999,456	192,065,895,475	82.7%	158,111,511,511	17.3%	33,954,383,964	17.5%
2002	9,747	1,429,343	83.5%	1,198,000	16.5%	231,343	16.5%
2003	11,150	3,189,208,250	82.5%	2,635,000	17.5%	554,208,250	17.5%
2004	10,804	10,804,000,000	71.9%	7,771,000	28.1%	3,033,000,000	28.1%
2005	41,733	8,593,549,734	76.8%	6,480,000	23.2%	2,113,549,734	23.2%
2006	65,322	14,297,632,078	82.1%	11,799,000	17.9%	2,498,632,078	17.9%
2007	103,918	123,918,000,000	78.7%	96,000,000	21.3%	27,918,000,000	21.3%
2008	95,603	13,956,000,000	81.9%	11,300,000	18.1%	2,656,000,000	18.1%
2009	76,742	9,560,000,000	81.9%	7,800,000	18.1%	1,760,000,000	18.1%
2010	52,540	20,276,849,503	85.1%	17,200,000	14.9%	3,076,849,503	14.9%
2011	344,453	344,453,000,000	89.6%	307,000,000	20.4%	37,453,000,000	20.4%
2012	50,074	25,074,000,000	96.1%	48,000,000	3.9%	7,074,000,000	28.2%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE



Año	# Créditos	Saldo	% Créditos	% Saldo	# Créditos	% Saldo	# Créditos	Saldo
Total Global	76,460	20,424,166,994	10.6%	9.3%	1,471	996,680,170	1.4%	4.2%
2002	2,011	299,802,725	15.4%	16.1%	118	24,980,384	5.9%	8.3%
2003	19,053	1,841,191,684	14.6%	16.4%	583	120,807,146	5.8%	6.5%
2004	6,595	1,441,462,490	13.4%	14.7%	404	102,043,700	5.2%	7.7%
2005	6,841	1,545,732,568	12.9%	13.5%	442	109,541,639	6.5%	7.1%
2006	8,417	1,967,515,583	10.6%	10.9%	586	143,891,783	7.0%	7.4%
2007	7,887	1,864,049,888	11.2%	11.1%	304	90,111,744	3.1%	4.0%
2008	11,202	2,920,283,116	14.5%	14.1%	414	136,754,379	3.0%	4.0%
2009	9,702	3,797,125,275	13.2%	13.2%	164	16,921,101	2.2%	2.3%
2010	7,549	2,611,013,364	9.0%	7.3%	64	67,490,611	1.4%	1.8%
2011	4,041	1,419,930,922	6.4%	5.1%	28	25,444,444	1.4%	1.8%
S 12	1,827	660,918,471	3.1%	2.5%	28	10,706,561	1.3%	1.6%

* Cifras en Pesos

Fuente FOVISSSTE

Año	BUENAFIDEIDAD	TOTAL %	# Créditos	% Saldo	% Créditos	% Saldo		
Total Global	49,025	16,222,149,791	6.8%	7.4%	6,853	2,530,111,021	14.0%	15.6%
2002	1,320	339,102,816	10.2%	19.1%	154	41,147,755	11.2%	12.1%
2003	7,141	1,997,111,449	10.8%	13.8%	781	209,111,111	10.5%	10.1%
2004	4,760	1,211,831,530	9.3%	13.4%	607	175,741,311	12.8%	13.7%
2005	4,400	1,271,401,404	8.5%	11.2%	670	203,622,111	15.2%	16.0%
2006	5,531	1,741,111,111	7.3%	9.7%	1,006	373,499,111	17.2%	18.6%
2007	5,024	1,411,181,321	7.1%	5.5%	772	278,998,111	15.4%	19.5%
2008	4,115	1,145,416,111	6.3%	7.0%	654	249,072,952	13.3%	17.1%
2009	7,408	3,111,111,111	7.7%	7.7%	97	411,111,111	13.1%	14.6%
2010	4,922	2,611,284,461	5.9%	6.2%	685	331,111,111	13.9%	15.8%
2011	2,539	1,371,441,180	4.0%	4.1%	392	163,502,594	15.4%	16.0%
12	489	207,788,845	0.8%	0.8%	159	68,594,833	32.5%	33.0%

* Cifras en Pesos

Fuente: FOVISSSTE

El Prospecto del Tercer Programa, el cual contiene cierta información relativa a la cartera de créditos hipotecarios originados por FOVISSSTE al 31 de Diciembre de 2011, en la Sección "IV. El Fideicomitente" y únicamente en dicha Sección, el cual fue entregado a la BMV y la CNBV el 30 de Marzo de 2012, se encuentra específicamente incorporado por referencia al presente Folleto Informativo y se encuentra disponible en:

<http://bmv.com.mx/prosp>

Cartera de Acreditados Activos

Como se desprende del cuadro anterior, los préstamos a acreditados activos representan al 30 de Septiembre de 2012, el 83.2% (ochenta y tres punto dos por ciento) de la cartera total originada desde el 2002, lo que corresponde a un saldo insoluto total de \$182,068'855,475 00 (Ciento Ochenta y Dos Mil Sesentalcho Millones Ochocientos Cincuentaicinco Mil Cuatrocientos Setentalcinco Pesos 00/100 M N)

Cabe mencionar que en el caso de los acreditados activos, las amortizaciones son quincenales. Por lo que al concluirse un periodo de Prorroga, un crédito que presenta 6 (seis) quincenas sin pagos, se clasifica como cartera vencida y consecuentemente se registra la estimación preventiva de riesgo crediticio por el total del saldo insoluto del crédito. Las 6 (seis) quincenas no pagadas, pueden ser en forma consecutiva o en diferentes épocas.

Riesgo por Extensión y Pago Sostenido

Los créditos vigentes, se calculan con base en las condiciones actuales (tasa, saldo insoluto, amortizaciones quincenales, plazo remanente), si el adeudo o saldo insoluto a la fecha de cálculo será cubierto en el plazo remanente del crédito; para aquellos créditos que conforme a dichos cálculos no cubrirán el adeudo en el plazo remanente se determina el riesgo por extensión (Ver Sección "1.3. Factores de Riesgo - Si previo a la Fecha de Vencimiento, algunos pagos permanecen insolutos bajo cualquier Crédito Hipotecario treinta años después a que dicho Crédito Hipotecario haya sido otorgado, dichas cantidades serán liberadas y el Crédito Hipotecario será cancelado sin tener que pagar completamente, lo que podría tener un efecto adverso en el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o en la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento").



En el pasado, se presentaron casos en los que la orden de descuento no se procesó adecuadamente, por lo que el Descuento sobre Nómina no se aplicaba al crédito, y consecuentemente en dichos casos la amortización del crédito hipotecario inició con retraso, lo cual constituye un riesgo operativo.

Atendiendo a esta situación particular de retraso en el procesamiento de la orden de descuento, no hay estimación preventiva de riesgo crediticio cuando se presentan las siguientes condiciones: (i) al acreditado no le fue aplicado oportunamente el Descuento sobre Nómina; y (ii) el crédito de dicho acreditado presenta un historial consistente de pago sostenido por más de 3 (tres) meses y se determina que en el plazo remanente del crédito el adeudo total será cubierto; esto es cuando no existe riesgo por extensión. Conforme al párrafo 11 de las Disposiciones, dichos créditos se clasifican como cartera al corriente en sus amortizaciones.

Sólo son elegibles para este criterio de Pago Sostenido y ausencia de riesgo por extensión, aquellos créditos originados a partir de 1993, que cuentan como fuente de pago adicional al Descuento sobre Nómina con las Aportaciones de las Dependencias y Entidades.

IV.3 Experiencia como Administrador

FOVISSSTE está calificado por Standard & Poor's como administrador de activos con la siguiente calificación "Superior al Promedio".

La siguiente Sección describe los antecedentes y experiencia de FOVISSSTE como administrador de cartera hipotecaria. Al respecto es importante destacar que con anterioridad a 2009, FOVISSSTE no había administrado cartera de crédito que hubiera sido parte de una operación de bursatilización, siendo la administración de los Derechos de Crédito cedidos para respaldar las diversas emisiones al amparo del programa, la primera experiencia de FOVISSSTE como administrador de portafolios bursatilizados.

En efecto, desde Junio de 2009, FOVISSSTE ha participado en: (i) 14 (catorce) bursatilizaciones de cartera al amparo del Primer Programa, el Segundo Programa y el Tercer Programa de TFOVIS, por un monto conjunto aproximado de \$62,035 millones; (ii) 2 (dos) colocaciones adicionales bajo el esquema de BonHiTos por un monto aproximado de \$5,500 millones de Pesos; y (iii) la colocación de los CBF's Existentes por un monto aproximado de \$5,500 millones de Pesos.

A la fecha, todos los valores (las 14 (catorce) emisiones de TFOVIS, las 2 (dos) colocaciones de BonHiTos y la colocación de los CBF's Existentes a que alude el párrafo anterior) respaldados por cartera de crédito originada por FOVISSSTE, se encuentran al corriente de todos sus pagos y no presentan incumplimiento alguno.



Comportamiento Histórico e Información de Cartera Estática de las Emisiones de FOVISSSTE (cifras en VSM)

TFOVIS 09U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1 30	31 60	61 90	91 120	121 150	151 180	181 +	Total
05/31/09	2,844,945	2,915,890	70,948	1 080	784	0	0	0	0	2,917,755
06/30/09	2,868,312	2,896,011	19,698	174	226	153	0	0	0	2,888,534
07/31/09	2,852,839	2,853,049	210	0	0	0	0	0	0	2,853,049
08/31/09	2,731,088	2,813,539	82,470	0	0	0	0	0	0	2,813,539
09/30/09	2,463,690	2,775,521	311,831	720	0	0	0	0	0	2,776,241
10/31/09	2,584,534	2,689,481	124,947	15,460	0	0	0	0	0	2,704,941
11/30/09	2,336,849	2,660,176	323,527	13,207	3,216	0	0	0	0	2,676,699
12/31/09	2,451,193	2,621,149	169,956	15,628	7,769	2,351	0	0	0	2,646,697
01/31/10	1,886,117	2,679,181	693,084	6,379	7,609	6,694	1,726	0	0	2,601,788
02/28/10	1,906,786	2,203,570	296,784	363,877	4,304	6,502	6,748	1,731	0	2,566,733
03/31/10	2,215,750	2,447,153	231,403	40,437	48,647	2,898	5,066	4,888	869	2,549,956
04/30/10	2,232,733	2,437,178	204,445	29,175	19,446	21,701	2,091	4,151	5,476	2,519,216
05/31/10	2,204,278	2,415,460	211,182	15,081	7,592	15,067	12,874	1,991	8,204	2,476,258
06/30/10	2,017,872	2,336,526	318,654	37,497	12,842	17,505	6,910	4,957	6,490	2,424,727
07/31/10	1,980,250	2,314,096	333,846	22,757	14,261	11,987	13,091	5,229	12,019	2,393,440
08/31/10	1,582,817	2,223,228	640,411	74,696	16,762	12,309	3,669	11,555	15,161	2,359,592
09/30/10	1,778,349	1,944,039	165,690	305,675	28,552	15,664	11,479	3,275	23,876	2,332,559
10/31/10	1,940,072	2,184,024	243,952	29,564	32,526	8,860	11,066	6,847	23,315	2,296,201
11/30/10	1,915,126	2,152,648	237,722	45,131	17,370	11,311	4,392	8,464	27,382	2,268,879
12/31/10	1,639,720	2,075,048	435,328	58,699	28,227	12,674	10,323	4,043	33,654	2,222,668
01/31/11	1,442,145	2,140,238	698,093	30,555	30,087	2,934	6,410	10,920	34,764	2,255,708
02/28/11	1,660,238	2,001,955	341,717	162,648	20,863	6,914	3,662	4,307	34,254	2,234,622
03/31/11	1,853,743	2,110,262	256,519	17,117	33,382	4,244	6,197	3,243	36,419	2,210,864
04/30/11	1,779,196	1,992,748	213,552	114,894	6,655	23,920	2,346	5,006	38,458	2,164,026
05/31/11	1,092,960	2,003,112	910,152	40,911	39,695	5,815	23,303	1,769	41,778	2,156,583
06/30/11	1,876,034	2,012,523	134,489	17,879	8,069	13,962	5,034	21,838	41,127	2,120,432
07/31/11	1,758,786	1,984,377	225,611	10,371	6,995	7,449	10,553	4,701	60,311	2,084,758
08/31/11	1,753,534	1,951,516	197,982	32,915	2,504	4,640	5,952	6,485	46,835	2,050,847
09/30/11	1,452,485	1,838,029	365,544	99,988	24,588	1,508	3,850	5,085	48,754	2,021,799
10/31/11	1,396,528	1,769,455	370,929	82,991	80,184	7,276	1,437	3,775	51,548	1,896,647
11/30/11	1,571,799	1,766,218	194,420	41,127	23,696	70,316	5,679	1,420	53,343	1,962,000
12/31/11	1,351,972	1,773,692	421,720	25,531	41,528	70,341	3,430	3,597	27,724	1,945,813
01/31/12	1,328,487	1,736,947	408,479	38,446	4,845	20,351	67,669	3,965	26,709	1,898,931
02/29/12	1,588,163	1,660,393	92,230	78,271	96,730	3,953	3,685	1,675	28,513	1,873,119
03/31/12	1,515,011	1,692,079	177,069	7,636	21,374	87,168	2,659	3,375	29,256	1,843,788
04/30/12	1,537,334	1,642,813	105,480	36,960	18,073	3,330	85,585	3,035	31,792	1,821,568
05/31/12	1,366,312	1,703,434	337,122	6,949	16,253	15,367	3,967	19,641	31,154	1,796,785
06/30/12	1,481,026	1,647,280	166,255	30,696	4,214	9,000	14,753	3,504	48,996	1,758,455
07/31/12	1,022,026	1,629,570	607,544	41,150	8,395	4,325	2,244	1,831	51,359	1,738,874
08/31/12	1,421,786	1,529,580	107,814	107,417	9,785	3,228	3,723	1,705	52,123	1,707,581
09/30/12	1,246,188	1,559,317	313,119	41,906	7,592	7,886	2,827	3,601	52,497	1,675,425

Fuente: ACFIN con Información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 09-2U

Fecha	Al Dia	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
07/3/09	3,267,669	3,360,576	92,709	0	0	0	0	217	64	3,360,659
08/3/09	2,536,580	3,281,023	744,443	57,450	0	0	0	0	303	3,338,775
09/3/09	2,784,246	2,940,217	155,871	365,753	3,057	0	0	0	0	3,309,027
10/3/09	3,139,955	3,209,788	69,833	5,044	5,506	319	0	0	0	3,221,656
11/3/09	2,781,932	3,177,897	395,865	5,073	3,829	4,272	320	0	0	3,191,391
12/3/09	3,025,076	3,133,206	108,131	15,114	2,674	2,794	3,393	0	0	3,157,181
01/3/10	2,329,700	3,088,952	759,252	2,360	8,963	2,340	2,768	3,246	0	3,108,630
02/28/10	2,358,965	2,696,650	337,685	376,985	1,588	8,439	2,256	2,612	2,807	3,091,537
03/31/10	2,739,357	2,922,685	183,328	52,756	60,852	1,010	7,381	2,267	4,858	3,051,819
04/30/10	2,738,905	2,937,880	199,075	25,052	21,634	20,439	927	7,149	6,679	3,019,660
05/31/10	2,673,371	2,912,260	238,889	7,963	6,522	15,150	13,955	900	12,535	2,969,286
06/30/10	2,533,615	2,853,151	319,536	24,064	6,340	18,777	5,870	3,406	12,138	2,923,747
07/31/10	2,420,512	2,815,841	395,329	16,792	17,970	4,760	15,688	4,183	14,721	2,889,956
08/31/10	1,982,432	2,736,875	754,542	50,185	12,937	15,827	4,262	12,613	17,610	2,850,209
09/30/10	2,209,870	2,397,213	167,342	357,535	10,342	9,930	13,792	3,761	26,944	2,819,517
10/31/10	2,443,245	2,706,805	263,560	6,360	8,914	8,601	13,741	8,312	26,251	2,778,985
11/30/10	2,412,576	2,671,158	258,580	12,442	13,858	3,426	3,059	9,431	31,878	2,745,047
12/31/10	2,029,324	2,593,578	584,252	33,450	9,853	13,621	2,595	2,538	38,241	2,693,874
01/31/11	1,732,494	2,644,819	912,326	7,032	9,318	4,156	5,449	1,843	37,934	2,710,550
02/28/11	2,038,769	2,417,850	379,081	214,596	4,898	6,778	4,619	4,541	37,096	2,690,378
03/31/11	2,251,043	2,572,229	321,186	19,962	17,236	4,975	6,540	4,190	38,172	2,663,304
04/30/11	2,212,947	2,411,611	188,664	155,550	8,738	7,140	3,697	5,740	40,038	2,632,514
05/31/11	1,380,110	2,457,040	1,076,929	27,751	53,341	7,215	6,199	3,645	43,735	2,598,927
06/30/11	2,277,853	2,455,742	177,889	21,876	9,212	14,858	5,120	6,067	45,185	2,557,861
07/31/11	2,167,047	2,422,272	255,226	11,525	8,266	8,772	10,637	4,749	47,509	2,513,731
08/31/11	2,145,784	2,358,740	212,956	47,251	2,233	4,122	7,198	6,535	49,538	2,479,617
09/30/11	1,783,575	2,224,139	440,585	122,358	38,303	1,257	3,631	6,366	49,402	2,443,456
10/31/11	1,895,567	2,149,586	454,019	98,219	102,131	8,140	723	3,651	52,260	2,414,711
11/30/11	1,950,963	2,140,111	189,148	39,421	35,617	100,280	6,704	667	53,174	2,375,974
12/31/11	1,882,345	2,137,548	455,200	17,781	60,952	103,730	2,417	3,882	29,932	2,356,219
01/31/12	1,831,654	2,109,523	477,869	22,866	4,878	31,965	98,203	3,941	28,958	2,300,134
02/29/12	1,906,111	2,015,637	109,527	73,417	138,890	4,481	4,262	1,885	30,608	2,269,151
03/31/12	1,855,456	2,049,223	193,767	11,681	8,375	128,388	3,791	3,627	31,968	2,237,053
04/30/12	1,881,080	1,998,747	117,686	33,804	9,572	3,004	126,963	3,002	34,462	2,209,654
05/31/12	1,712,839	2,083,928	371,089	9,867	12,716	4,973	4,198	31,201	33,864	2,180,545
06/30/12	1,789,930	2,013,153	223,223	33,126	6,081	11,744	4,305	3,777	62,859	2,134,847
07/31/12	399,965	1,819,141	1,419,176	185,672	23,139	6,412	9,350	4,082	66,284	2,114,080
08/31/12	1,729,827	1,831,416	101,589	156,930	10,804	3,560	4,615	4,838	65,828	2,077,791
09/30/12	1,513,010	1,896,186	383,176	46,044	11,583	8,106	3,216	4,871	68,345	2,038,151

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 09-3U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1 30	31-60	61 90	91 120	121 150	151 180	181 +	Total
10/31/09	4,049,939	4,143,558	93,619	55,837	1,701	197	0	0	0	4,201,092
11/30/09	3,682,165	4,160,842	476,477	3,269	2,148	1,176	198	0	0	4,167,435
12/31/09	3,934,750	4,146,051	211,300	12,167	1,075	1,927	1,059	199	0	4,162,477
01/31/10	3,118,417	4,117,084	996,667	3,050	6,472	616	1,013	702	200	4,129,137
02/28/10	3,196,368	3,625,589	429,221	481,273	2,277	5,698	557	878	906	4,117,377
03/31/10	3,667,438	3,940,657	273,219	62,473	81,249	1,616	4,831	559	1,669	4,093,053
04/30/10	3,637,972	3,973,865	335,893	38,139	25,832	25,448	1,299	4,317	2,239	4,070,940
05/31/10	3,702,042	3,973,825	271,763	10,926	7,758	17,245	15,065	1,166	5,891	4,031,877
06/30/10	3,440,484	3,889,520	449,045	63,042	8,512	23,172	6,464	4,629	5,505	4,000,853
07/31/10	3,287,855	3,971,102	583,246	45,176	21,675	7,436	18,732	5,273	9,756	3,979,149
08/31/10	2,894,636	3,675,328	780,892	153,216	38,284	20,036	7,198	15,569	13,849	3,923,480
09/30/10	3,182,327	3,464,564	302,238	314,908	48,119	25,710	18,459	6,058	27,742	3,905,560
10/31/10	3,327,116	3,705,977	378,861	56,147	48,322	11,477	20,722	13,810	26,470	3,880,925
11/30/10	3,383,208	3,861,489	298,281	86,776	28,069	6,678	4,659	15,729	35,773	3,859,174
12/31/10	2,793,513	3,591,336	797,822	88,716	53,903	23,989	5,388	4,418	49,439	3,817,188
01/31/11	2,358,698	3,874,836	1,315,837	40,424	57,856	5,064	12,903	2,578	49,568	3,842,926
02/28/11	2,899,945	3,483,842	583,997	230,596	38,830	11,094	5,886	10,182	49,370	3,829,599
03/31/11	3,180,829	3,850,970	470,340	24,906	58,644	6,164	10,016	5,901	57,236	3,813,837
04/30/11	3,102,851	3,510,456	407,805	149,182	12,462	44,650	4,563	8,057	60,820	3,790,191
05/31/11	1,866,858	3,489,823	1,622,964	97,121	52,985	11,166	43,595	4,466	67,940	3,767,096
06/30/11	3,345,897	3,543,288	197,391	37,896	13,674	17,894	8,400	42,633	68,747	3,732,431
07/31/11	3,224,979	3,524,890	299,711	18,793	13,834	13,347	13,739	7,554	107,569	3,699,527
08/31/11	3,283,351	3,495,724	232,373	67,392	3,325	7,694	10,839	9,007	77,185	3,670,966
09/30/11	2,707,620	3,378,883	689,263	115,179	54,043	3,055	6,395	9,688	80,855	3,646,097
10/31/11	2,453,596	3,262,430	788,834	175,728	93,430	9,603	3,093	6,201	86,801	3,627,286
11/30/11	3,053,872	3,307,002	253,130	56,770	52,726	73,861	7,962	2,741	89,541	3,590,804
12/31/11	2,622,058	3,320,892	698,834	30,632	84,586	77,368	2,955	5,769	56,246	3,578,347
01/31/12	2,468,357	3,273,882	805,525	71,180	7,436	46,952	72,724	6,779	53,497	3,632,450
02/29/12	3,036,183	3,166,786	130,603	134,915	134,375	6,234	5,466	3,625	57,219	3,508,821
03/31/12	2,938,540	3,232,018	293,478	18,042	43,908	122,679	3,565	4,913	58,857	3,483,981
04/30/12	3,031,779	3,177,301	145,522	47,766	42,109	7,044	119,709	2,488	62,395	3,458,811
05/31/12	2,693,404	3,258,254	564,849	11,945	16,885	32,691	7,065	48,702	62,055	3,437,597
06/30/12	2,918,439	3,176,897	258,448	51,764	8,140	15,903	31,977	6,487	108,347	3,399,526
07/31/12	2,011,535	3,154,235	1,142,700	86,010	13,636	8,225	6,394	2,143	113,426	3,384,070
08/31/12	2,858,043	3,040,564	182,521	157,299	23,238	5,583	7,036	5,455	111,469	3,350,823
09/30/12	2,462,969	3,064,821	601,852	88,090	20,227	20,910	4,850	6,505	115,538	3,320,941

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 10U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1 30	31 60	61 90	91 120	121 150	151 180	181 +	Total
02/28/10	449,127	2,864,267	2,415,140	688,505	40,363	0	0	0	0	3,603,135
03/31/10	3,124,586	3,467,858	343,272	56,470	52,031	654	0	0	0	3,577,013
04/30/10	3,252,069	3,481,576	229,487	37,539	19,876	14,541	203	0	0	3,553,735
05/31/10	3,259,913	3,476,781	216,868	10,094	5,842	14,348	7,191	204	0	3,514,460
06/30/10	3,014,358	3,382,364	368,006	68,292	8,215	18,410	4,373	270	205	3,480,128
07/31/10	2,866,004	3,380,418	514,414	33,083	19,445	7,835	13,183	3,307	206	3,457,457
08/31/10	2,469,897	3,242,954	773,057	95,470	28,339	15,361	1,735	10,879	2,477	3,397,215
09/30/10	2,662,928	2,914,494	251,567	365,850	48,353	22,120	13,160	1,699	12,141	3,377,818
10/31/10	2,840,540	3,213,891	373,350	41,173	51,217	10,305	17,051	7,771	11,096	3,352,504
11/30/10	2,812,414	3,186,109	373,696	78,896	22,485	10,238	5,234	11,573	15,876	3,330,412
12/31/10	2,428,144	3,053,596	625,452	135,175	42,381	17,218	9,815	5,046	25,693	3,288,924
01/31/11	2,185,963	3,124,727	958,785	96,391	46,941	2,635	8,677	8,072	27,424	3,313,667
02/28/11	2,514,708	3,030,958	516,250	183,789	39,127	8,501	4,005	5,988	28,128	3,300,494
03/31/11	2,809,708	3,151,224	341,517	22,743	57,755	3,372	8,301	4,049	31,116	3,278,559
04/30/11	2,685,593	3,021,787	336,185	140,119	9,779	41,930	2,011	6,526	34,482	3,256,845
05/31/11	1,810,753	3,005,414	1,394,860	71,892	56,603	9,051	41,842	2,359	39,138	3,227,699
06/30/11	2,847,499	3,060,961	203,453	25,745	8,680	22,536	7,163	41,041	39,048	3,195,182
07/31/11	2,750,313	3,025,299	274,988	18,564	9,127	9,259	15,878	6,310	77,678	3,181,914
08/31/11	2,740,282	3,014,083	273,802	50,198	3,237	5,107	7,232	9,152	45,460	3,134,469
09/30/11	2,208,759	2,873,747	684,987	129,435	40,411	2,636	4,889	7,104	51,414	3,109,436
10/31/11	2,088,177	2,747,107	658,930	173,385	94,473	10,385	2,129	4,941	55,895	3,088,285
11/30/11	2,453,303	2,768,870	315,387	104,715	40,911	71,321	9,854	1,559	58,578	3,055,408
12/31/11	2,120,852	2,789,832	648,779	79,300	71,877	76,608	3,985	4,205	34,536	3,040,143
01/31/12	2,171,837	2,773,521	601,684	68,076	8,592	35,588	70,230	4,693	32,732	2,993,431
02/29/12	2,598,308	2,689,054	90,746	111,644	117,625	7,851	6,775	1,787	34,930	2,969,466
03/31/12	2,435,803	2,732,550	298,747	17,264	40,900	106,860	5,628	6,710	34,941	2,944,852
04/30/12	2,506,917	2,672,557	185,640	53,779	42,154	5,323	102,980	4,418	40,091	2,921,302
05/31/12	2,217,085	2,752,958	535,871	11,311	20,471	33,801	5,332	32,629	42,172	2,898,874
06/30/12	2,486,357	2,677,029	190,672	61,822	6,951	13,930	33,862	4,938	71,089	2,859,620
07/31/12	1,843,393	2,672,228	1,028,842	65,192	15,397	7,688	4,791	2,959	73,992	2,841,843
08/31/12	2,297,849	2,547,096	249,246	152,210	19,245	7,842	5,900	5,108	74,594	2,811,993
09/30/12	2,044,978	2,568,568	523,590	91,581	15,158	15,165	6,972	5,215	78,270	2,780,907

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSTE



TFOVIS 10-2U

Fecha	Al Dia	Enros. d. Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
05/31/10	4,166,668	4,727,749	561,082	14,522	1,862	0	0	0	0	4,744,132
06/30/10	3,876,089	4,845,442	769,353	55,900	2,404	353	0	0	0	4,704,100
07/31/10	3,902,824	4,826,234	723,411	35,304	14,617	1,335	355	0	0	4,877,845
08/31/10	3,242,105	4,476,252	1,234,147	111,945	30,515	12,028	1,564	132	0	4,832,437
09/30/10	3,564,982	3,918,720	353,738	624,542	43,961	15,513	9,649	1,380	133	4,613,898
10/31/10	4,089,565	4,438,130	346,565	74,179	44,189	11,008	10,605	7,994	1,184	4,585,267
11/30/10	3,919,403	4,409,627	490,225	96,602	28,064	3,493	4,906	6,499	8,041	4,557,231
12/31/10	3,399,613	4,263,531	863,918	135,585	73,042	20,475	2,209	4,391	13,062	4,512,296
01/31/11	2,871,113	4,376,405	1,505,292	58,302	70,600	3,947	9,057	1,364	14,997	4,534,672
02/29/11	3,557,116	4,238,458	681,342	220,497	26,567	7,797	3,260	7,885	14,378	4,518,862
03/31/11	3,870,321	4,360,837	490,516	54,722	51,078	2,545	6,975	2,650	21,152	4,499,957
04/30/11	3,806,808	4,227,681	420,875	147,712	35,583	33,323	1,107	5,473	22,310	4,473,189
05/31/11	2,296,208	4,226,093	1,929,887	96,967	52,783	9,646	32,581	995	26,659	4,445,705
06/30/11	4,038,834	4,257,603	218,769	40,276	19,482	27,648	8,231	30,171	26,886	4,410,496
07/31/11	3,946,800	4,252,534	305,734	15,758	12,479	14,480	19,270	6,160	54,177	4,374,838
08/31/11	3,919,917	4,238,526	318,809	32,226	4,190	7,329	10,473	12,208	35,815	4,340,767
09/30/11	3,147,482	4,075,065	927,582	153,389	22,464	1,985	6,669	8,768	45,677	4,313,014
10/31/11	3,084,979	3,965,098	900,118	148,185	104,208	10,658	2,349	5,591	49,314	4,285,381
11/30/11	3,583,410	3,951,939	368,529	119,286	25,320	88,899	8,486	2,325	50,734	4,246,970
12/31/11	2,941,841	3,965,787	1,023,946	63,491	71,933	90,822	5,179	4,573	29,941	4,231,527
01/31/12	2,942,872	3,962,098	1,019,226	66,168	7,190	20,265	84,213	6,549	28,377	4,174,861
02/29/12	3,601,599	3,820,909	219,309	158,620	123,522	5,560	7,849	2,856	31,768	4,151,184
03/31/12	3,527,593	3,919,817	392,223	15,767	32,446	108,061	4,754	7,764	33,428	4,122,027
04/30/12	3,542,774	3,843,700	300,926	69,866	31,325	7,611	103,818	3,436	39,765	4,099,509
05/31/12	3,083,907	3,938,415	854,507	20,451	22,089	25,768	8,393	19,542	40,069	4,074,727
06/30/12	3,430,383	3,831,222	400,839	77,706	11,888	19,200	25,027	8,973	55,189	4,029,205
07/31/12	2,543,271	3,790,350	1,247,079	108,700	24,046	14,332	6,662	3,931	61,582	4,011,804
08/31/12	3,011,478	3,636,145	624,667	219,134	27,819	10,999	13,973	7,686	61,540	3,977,295
09/30/12	3,038,281	3,595,060	556,779	119,772	18,023	16,205	9,511	13,207	66,812	3,938,590

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 10-3U

Fecha	Al Dia	Menos de 1 Mes	1 30	31 60	61-90	91 120	121 150	151 180	181 +	Total
08/31/10	2,372,498	3,359,507	987,009	174,609	23,544	0	0	0	405	3,558,064
09/30/10	2,796,837	3,047,769	250,932	449,953	40,468	805	0	0	0	3,538,995
10/31/10	3,075,842	3,433,859	358,018	34,537	42,041	4,268	557	0	0	3,515,262
11/30/10	3,112,548	3,424,138	311,592	51,283	12,820	2,467	220	0	0	3,490,928
12/31/10	2,750,405	3,301,775	551,371	104,020	34,073	7,651	1,292	0	0	3,448,812
01/31/11	2,334,281	3,376,544	1,042,263	35,248	34,891	1,528	3,112	113	0	3,451,438
02/28/11	2,659,352	3,274,530	615,179	134,244	17,743	7,936	1,652	2,160	110	3,438,377
03/31/11	3,010,718	3,348,401	337,682	25,084	35,714	2,498	8,882	1,931	1,889	3,422,378
04/30/11	2,951,447	3,255,543	304,098	102,759	8,857	22,970	1,429	4,708	3,290	3,399,354
05/31/11	1,694,244	3,237,038	1,542,794	72,913	31,906	8,312	21,997	983	7,395	3,378,543
06/30/11	3,111,020	3,233,664	122,644	32,479	28,381	19,147	6,703	20,617	7,734	3,347,724
07/31/11	2,962,799	3,226,025	263,226	16,391	6,899	23,238	12,299	4,257	27,319	3,316,429
08/31/11	2,898,038	3,204,340	206,302	39,614	4,745	3,878	10,598	10,319	15,022	3,288,314
09/30/11	2,474,162	3,080,344	616,182	101,226	31,552	2,757	3,185	10,410	23,524	3,262,999
10/31/11	2,354,250	3,007,875	653,825	140,557	47,046	10,187	2,536	3,436	28,307	3,239,955
11/30/11	2,798,487	3,040,951	242,484	55,633	32,287	36,404	6,719	2,437	30,162	3,208,593
12/31/11	2,311,345	3,026,786	715,441	43,912	56,998	39,707	3,657	3,783	19,241	3,193,984
01/31/12	2,280,258	2,991,337	711,079	62,856	6,353	27,199	34,254	4,730	19,710	3,146,440
02/29/12	2,765,876	2,892,147	128,271	104,956	92,346	5,203	6,097	1,787	22,205	3,124,740
03/31/12	2,701,366	2,953,677	252,312	14,732	24,183	73,651	3,865	5,838	23,394	3,099,321
04/30/12	2,704,293	2,900,580	186,287	47,198	23,380	6,720	69,813	2,443	26,062	3,078,216
05/31/12	2,353,038	2,928,028	574,989	22,242	20,065	16,712	9,047	29,526	26,330	3,053,950
06/30/12	2,593,626	2,870,503	276,878	42,359	7,391	17,147	16,963	7,903	54,431	3,016,697
07/31/12	1,850,853	2,826,464	975,811	78,484	14,286	10,486	6,477	4,069	59,426	2,990,690
08/31/12	2,345,673	2,735,072	389,399	119,821	31,908	7,611	8,627	8,013	61,412	2,970,464
09/30/12	2,232,350	2,747,432	515,073	78,984	15,858	19,209	6,971	8,042	64,554	2,939,051

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 10-4U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
10/31/10	2,486,794	2,708,619	219,825	38,481	18,004	417	0	0	0	2,769,521
11/30/10	2,479,333	2,718,593	239,261	47,387	8,823	1,147	0	0	0	2,773,950
12/31/10	2,233,772	2,827,820	394,049	83,032	12,928	28,657	809	0	0	2,764,146
01/31/11	1,894,017	2,876,318	782,301	28,387	31,808	1,535	770	813	0	2,739,430
02/28/11	2,107,381	2,825,848	518,266	84,098	14,656	6,284	1,325	384	581	2,732,976
03/31/11	2,465,894	2,858,923	193,029	28,054	28,962	2,782	4,976	1,323	938	2,725,536
04/30/11	2,354,959	2,822,948	287,990	59,382	7,011	19,370	1,264	3,221	2,268	2,715,462
05/31/11	1,334,586	2,589,798	1,255,211	54,405	28,653	5,472	18,897	1,269	4,768	2,703,250
06/30/11	2,524,212	2,800,734	76,522	23,807	13,248	20,238	5,325	17,788	5,781	2,686,919
07/31/11	2,404,513	2,803,751	189,239	6,839	10,913	10,484	13,554	2,949	21,889	2,669,980
08/31/11	2,425,367	2,591,078	165,712	24,370	677	6,788	10,085	10,870	11,429	2,655,298
09/30/11	2,034,206	2,518,463	484,257	72,010	17,298	540	5,539	8,905	20,789	2,643,544
10/31/11	1,798,025	2,442,894	648,869	109,895	38,590	10,443	542	4,966	27,772	2,636,103
11/30/11	2,303,977	2,493,978	190,001	38,409	18,784	27,024	9,355	576	29,450	2,616,576
12/31/11	1,914,851	2,482,808	568,158	34,123	32,783	32,148	2,081	5,904	20,359	2,610,208
01/31/12	1,931,728	2,472,338	540,813	42,832	5,245	14,070	25,890	5,639	19,100	2,585,114
02/28/12	2,320,446	2,407,806	87,359	79,699	50,597	4,884	7,131	1,909	22,417	2,574,143
03/31/12	2,207,427	2,446,293	238,866	15,895	22,252	45,393	3,295	8,979	21,841	2,561,848
04/30/12	2,228,889	2,414,882	185,993	38,725	22,730	6,689	41,367	2,685	28,006	2,653,085
05/31/12	1,994,757	2,450,542	455,785	13,129	14,848	15,992	8,004	13,873	25,897	2,642,283
06/30/12	2,195,285	2,408,726	213,441	33,008	6,121	13,026	15,089	7,842	38,399	2,520,190
07/31/12	1,589,515	2,391,488	791,972	47,030	14,517	6,448	7,270	3,260	42,501	2,512,511
08/31/12	1,882,524	2,309,838	447,313	100,964	24,804	6,774	6,337	6,470	44,085	2,499,272
09/30/12	1,872,853	2,330,035	467,181	56,205	16,526	20,553	6,786	5,160	48,234	2,482,477

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 11U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
04/30/11	2,140,144	2,711,111	598	9,771	0	0	0	0	0	2,747,982
05/31/11	1,508,649	2,723,098	1,214,448	10,892	2,889	0	0	0	0	2,738,879
06/30/11	2,652,205	2,890,357	38,152	22,086	3,633	1,935	0	0	0	2,718,011
07/31/11	2,502,977	2,888,465	185,488	3,740	2,252	2,358	1,451	0	0	2,698,287
08/31/11	2,497,863	2,867,253	189,390	9,550	1,723	2,383	2,035	1,458	0	2,684,402
09/30/11	1,989,390	2,802,176	612,788	57,034	6,434	1,449	1,489	1,628	888	2,670,088
10/31/11	2,005,749	2,638,090	632,341	103,832	6,795	5,109	1,456	1,496	2,528	2,658,306
11/30/11	2,298,904	2,573,575	278,872	44,309	7,175	3,739	3,549	1,341	3,670	2,637,358
12/31/11	1,959,930	2,552,510	592,580	32,276	31,835	5,017	1,938	2,051	2,234	2,627,960
01/31/12	1,920,232	2,559,629	639,397	22,328	3,834	4,019	2,986	2,953	2,334	2,597,884
02/28/12	2,298,197	2,412,108	113,912	144,289	17,522	3,610	3,141	1,379	4,798	2,588,848
03/31/12	2,215,880	2,526,146	310,268	14,375	6,651	13,913	2,692	2,108	6,055	2,571,840
04/30/12	2,281,006	2,482,554	201,649	38,310	9,811	8,278	12,370	2,482	7,690	2,559,305
05/31/12	1,987,818	2,486,855	519,037	17,839	14,892	3,847	9,449	3,984	8,528	2,545,373
06/30/12	2,254,078	2,435,521	181,443	44,302	7,319	11,742	3,448	8,524	11,823	2,522,478
07/31/12	1,568,917	2,391,322	824,405	70,569	12,362	9,901	6,231	2,785	19,558	2,512,727
08/31/12	1,887,813	2,333,112	445,579	94,023	27,121	8,821	7,837	5,914	20,597	2,495,505
09/30/12	1,902,281	2,339,571	437,290	61,665	14,247	22,594	6,031	7,473	25,423	2,477,004

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



[Handwritten signature]

TFOVI E11U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
05/01/11	3.200.017	5.398.615	2.198.598	1.291	747	0	0	0	0	5.400.652
05/30/11	5.255.364	5.331.762	78.399	14.059	0	0	0	0	0	5.345.621
07/31/11	4.941.814	5.287.259	345.446	0	0	0	0	0	0	5.287.259
08/31/11	4.904.084	5.237.482	333.399	4.019	0	0	0	0	0	5.241.501
09/30/11	3.989.961	5.074.580	1.084.619	120.237	864	0	0	0	0	5.195.682
10/31/11	3.860.923	5.000.084	1.139.141	124.424	32.085	655	0	0	0	5.157.228
11/30/11	4.834.474	5.007.323	372.849	49.050	9.680	31.294	316	0	0	5.097.642
12/31/11	3.782.320	4.969.282	1.185.962	30.139	47.560	34.662	1.313	234	0	5.082.211
01/31/12	3.744.490	4.924.178	1.179.688	33.454	3.646	5.916	30.354	561	0	4.990.008
02/29/12	4.484.780	4.700.654	215.874	198.397	54.777	4.107	4.701	649	307	4.963.593
03/31/12	4.387.765	4.835.748	447.983	16.301	9.483	47.831	3.183	4.033	952	4.917.531
04/30/12	4.409.155	4.738.892	329.737	67.811	11.761	7.248	45.363	2.417	4.999	4.878.291
05/31/12	3.887.904	4.773.330	885.425	15.270	18.108	7.773	10.129	7.912	6.296	4.838.818
06/30/12	4.352.277	4.624.174	271.897	94.167	11.604	15.938	6.320	9.565	12.682	4.774.449
07/31/12	2.823.095	4.575.113	1.752.018	109.412	17.368	13.563	8.663	4.452	20.907	4.749.478
08/31/12	3.751.705	4.443.586	691.881	178.166	22.095	9.024	12.799	7.856	24.864	4.696.393
09/30/12	3.769.483	4.446.342	678.879	116.817	12.499	17.766	8.222	11.561	30.003	4.643.211

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 11 2U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181 +	Total
07/31/11	2.536.405	2.991.718	455.313	533	122	0	0	0	0	2.992.373
08/31/11	2.747.864	2.981.662	213.798	11.557	421	123	0	0	0	2.973.763
09/30/11	2.175.236	2.874.246	699.010	75.750	4.782	306	124	0	0	2.955.209
10/31/11	2.168.673	2.760.909	592.236	167.799	6.440	4.664	0	124	0	2.839.936
11/30/11	2.581.512	2.815.145	233.634	79.920	10.105	3.980	3.801	0	0	2.912.951
12/31/11	2.197.432	2.792.739	595.307	58.381	43.929	8.241	155	3.207	0	2.906.632
01/31/12	2.078.718	2.830.444	751.726	24.808	3.298	4.940	3.430	2.952	276	2.870.149
02/29/12	2.573.064	2.684.223	111.159	141.588	18.124	3.182	4.152	459	3.122	2.854.830
03/31/12	2.470.046	2.787.750	317.704	16.596	10.128	12.763	2.680	3.114	3.497	2.836.527
04/30/12	2.509.779	2.735.395	225.616	44.056	10.915	7.048	11.891	2.276	5.744	2.817.325
05/31/12	2.239.319	2.750.843	511.523	10.242	16.759	3.721	6.427	4.863	6.234	2.789.069
06/30/12	2.481.418	2.686.542	205.125	44.458	5.463	15.608	3.434	5.908	10.364	2.771.776
07/31/12	1.824.858	2.626.912	802.054	82.022	14.925	10.645	7.121	2.015	15.673	2.759.313
08/31/12	2.230.976	2.560.948	329.972	101.688	39.576	6.189	8.598	5.778	15.945	2.738.722
09/30/12	2.073.171	2.561.548	488.378	67.002	18.566	35.714	5.757	7.525	18.977	2.715.090

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE



TFOVIS 11-3U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
10/31/11	3,037,170	3,211,860	174,890	21,528	58,999	0	0	0	213	3,290,600
11/30/11	3,011,802	3,237,713	225,911	25,823	893	0	0	0	0	3,264,429
12/31/11	2,276,409	3,078,192	601,784	161,472	24,229	96	0	0	0	3,263,989
01/31/12	2,309,998	3,160,104	850,105	65,724	6,286	96	0	0	0	3,232,209
02/29/12	2,895,609	3,050,815	155,208	103,519	58,988	3,294	94	0	0	3,216,710
03/31/12	2,790,816	3,123,114	332,298	12,109	58,187	4,948	2,553	94	0	3,189,085
04/30/12	2,790,316	3,021,223	230,907	97,894	60,885	4,164	3,108	1,353	94	3,188,521
05/31/12	2,389,589	3,028,766	639,177	11,829	70,759	57,584	4,058	813	663	3,174,270
06/30/12	2,825,462	2,994,892	169,530	71,808	5,587	10,986	66,240	3,509	1,276	3,144,198
07/31/12	2,002,439	3,009,885	1,007,446	67,851	13,840	9,881	5,707	2,981	4,514	3,134,259
08/31/12	2,403,907	2,961,500	557,593	108,472	19,228	6,051	8,676	4,212	6,202	3,112,342
09/30/12	2,383,701	2,915,061	531,360	128,418	13,022	15,866	5,352	8,707	9,488	3,095,915

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 12U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
01/31/12	2,358,854	3,057,890	699,236	5,938	0	0	0	0	0	3,063,827
02/29/12	2,753,791	2,899,126	145,335	151,965	5,276	0	0	0	0	3,056,367
03/31/12	2,681,886	3,020,308	336,422	11,058	8,197	256	0	0	0	3,039,819
04/30/12	2,739,429	2,980,150	240,721	37,270	7,997	1,868	181	0	0	3,027,464
05/31/12	2,250,972	2,973,918	722,944	25,448	12,818	3,530	853	0	0	3,018,566
06/30/12	2,590,902	2,922,675	331,773	55,156	4,365	7,528	2,843	636	0	2,993,103
07/31/12	1,484,224	2,833,293	1,348,070	123,547	19,720	5,207	4,852	574	536	2,987,729
08/31/12	2,241,885	2,784,550	542,865	113,927	47,450	12,498	4,958	4,858	894	2,969,133
09/30/12	2,269,188	2,807,999	538,813	69,932	18,133	35,035	10,622	4,404	4,827	2,948,751

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

TFOVIS 12-2U

Fecha	Al Día	Menos de 1 Mes	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	181+	Total
04/30/12	3,857,454	3,925,329	167,874	44,423	0	0	0	0	0	3,869,751
05/31/12	3,109,108	3,837,576	728,470	8,333	11,990	0	0	0	0	3,857,899
06/30/12	3,492,139	3,761,806	269,767	65,002	1,172	0	0	0	0	3,829,080
07/31/12	2,352,176	3,681,976	1,329,800	133,936	5,363	608	0	0	0	3,821,881
08/31/12	3,259,929	3,670,342	410,413	78,477	49,353	2,518	462	0	0	3,801,150
09/30/12	2,956,535	3,872,715	718,180	45,081	22,489	40,283	1,503	462	0	3,782,513

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Adicionalmente, cabe mencionar que FOVISSSTE participó como Fideicomitente de un fideicomiso centro de capital, en la tercera emisión al amparo de un programa de certificados bursátiles fiduciarios denominados BonHITos con clave de pizarra FOVIHIT 09U, de fecha 13 de Noviembre de 2009, por un monto en UDIS equivalente a \$3,024'413,653.85 M.N. (Tres Mil Veinticuatro Millones Cuatrocientos Trece Mil Seiscientos Cincuenta y Tres Pesos 85/100 M.N.) y la segunda disposición bajo la misma estructura, de fecha 10 de Febrero de 2010, por un monto en UDIS, equivalente a \$2,492,333,041.65 (Dos Mil Cuatrocientos Noventa y Dos Millones Trescientos Treinta y Tres Mil Cuarenta y Un Pesos 65/100 M.N.).

Al cierre de Julio 2012, la cartera de la emisión FOVIHIT 09U (incluyendo la reapertura), presenta un saldo insoluto de 6,231 millones de Pesos, equivalente a 3,288,421.65 VSM (Tres Millones Doscientos Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Veintiuno 65/100 Veces Salario Mínimo), de los cuales 88.20% están en activo, 7.29% pensionados y 4.51% fuera del sector público.



A la fecha del presente Folleto Informativo, todos los valores antes referidos y fideicomisos correspondientes se encuentran al corriente en sus obligaciones.

Información adicional de las emisiones con clave de pizarra "TFOVIS" se encuentra disponible en la siguiente ruta:

http://www.bmv.com.mx/wb3/wb/BMV/BMV_datos_generales/rid/198/mto/3/url/BMVAPP/pivInfoGral.jsf

Vigilancia

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE está sujeto a la evaluación permanente por parte de autoridades y supervisores, así como de sus auditores, agencias calificadoras y otros terceros. El cuadro siguiente, refleja las principales instituciones y sus respectivas funciones en relación con la vigilancia de FOVISSSTE.

Al respecto, vale la pena mencionar que el Gobierno Federal Mexicano por conducto de la SHCP y la Secretaría de la Función Pública, ejercen el control y evaluación de la inversión de los recursos de FOVISSSTE, vigilando que los mismos sean aplicados en apego a la Ley del ISSSTE y demás legislación aplicable.

Por su parte, la comisión de vigilancia como órgano de gobierno del ISSSTE, tiene por objeto evaluar el desempeño general de FOVISSSTE, así como el cumplimiento cabal de sus responsabilidades y funciones institucionales.

Asimismo la CNBV está facultada para supervisar las operaciones y la contabilidad de FOVISSSTE, contando para ello con las mismas facultades de dicha Comisión respecto de las instituciones de banca de desarrollo, entre ellas la de establecer reglas prudenciales a las que deberá sujetarse FOVISSSTE.

Organización	Función
Secretaría de la Función Pública ("SEFP")	Órgano Interno de Control ("OIC"), contralor <i>in situ</i> permanente Delegado y Comisario de la SFP. Autoridades centrales de la SFP.
Auditoría Superior de la Federación ("ASEF")	Órgano del Congreso Federal que practica su evaluación a través del análisis de la Cuenta de Hacienda Pública Federal. OIC, contralor <i>in situ</i> permanente.
Comisión de Vigilancia del ISSSTE	Órgano de vigilancia conforme a la Ley del ISSSTE
	Órgano permanente de supervisión, vigilancia y control.
PricewaterhouseCoopers	Auditor Externo de FOVISSSTE. Ha dictaminado los Estados Financieros del Fondo de los ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2010.
Salles, Sainz – Grant Thornton	Auditor Externo de FOVISSSTE. Ha dictaminado los Estados Financieros del Fondo del ejercicio 2011.
Standard & Poor's	Evalúa el riesgo de contraparte de FOVISSSTE, así como su desempeño como Administrador de cartera hipotecaria.
QS MEXIKO AG	Certificación ISO 9001 respecto del sistema de gestión de la organización, en lo relativo a la ejecución del Sorteo y la cancelación de Garantías Hipotecarias.

Nota. * Regulatorio | ** Adicional. Fuente FOVISSSTE

Sistemas y Tecnología

FOVISSSTE posee sistemas y tecnología de punta, que le permiten atender eficientemente a trabajadores y acreditados, compartir oportunamente información con otras entidades (SHF, Conavi, Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro), instituciones financieras, desarrolladores e inversionistas, así como generar los distintos informes requeridos para el cumplimiento de las necesidades de reporte interno y externo. Adicionalmente los sistemas de FOVISSSTE reducen los tiempos de los procesos, y ofrecen transparencia respecto a la administración del Fondo.



Estos sistemas permiten a FOVISSSTE contar con una plataforma que con las siguientes características:

- i. Aplicaciones transaccionales en tiempo real y vía Internet;
- ii. Base de datos de más de 1,500'000,000 de registros;
- iii. 21.4 millones de consultas en línea al año (estados de cuenta, transacciones, pagos y correcciones); y
- iv. Más de un millón de visitas anuales en línea por parte de las entidades e Instituciones con las que FOVISSSTE tiene alianzas.

FOVISSSTE administra, a través de un proveedor externo, los siguientes sistemas:

- a. Sistema de Gestión de Sorteos ("SGS").
Permite la generación de claves de usuario, la inscripción de solicitudes y la gestión de los Sorteos.
- b. SIO.
Permite controlar el proceso de originación y otorgamiento de créditos de FOVISSSTE.
- c. Sistema Origen / Enlace.
- d. SIBADAC.
Es el sistema de cobranza de FOVISSSTE, a través del cual se administran los procesos relacionados con el control y administración de la cartera hipotecaria, con un volumen de operación anual de más de 30 (treinta) millones de transacciones.
- e. Sistema de devolución del 5% ("DEV5%").
Se utiliza para la captura y generación de la cuantificación de los depósitos constituidos del 5% (cinco por ciento).

Administración de información y control de riesgos

La información es uno de los activos más importante para FOVISSSTE, de manera que se han implementado controles estrictos para protegerla.

Los sistemas del Fondo tienen mecanismos de control de acceso, así como todas las medidas necesarias de seguridad: uso de tarjetas de identificación y claves de acceso para el personal autorizado, toda la información se mantiene dentro del sistema, los archivos magnéticos se almacenan en una caja de seguridad contra incendios, de igual forma se transfieren a un proveedor externo para su custodia y almacenamiento. Asimismo, los funcionarios habilitados reciben periódicamente una copia de los datos respaldados.

FOVISSSTE también cuenta con un servidor de respaldo que replica de manera automática la base de datos en línea. El respaldo de los datos se realiza de manera diaria al término de las actividades; se almacena una copia en el sitio y la otra copia se almacena en una instalación especializada de un proveedor externo.

Control de riesgos operativos

En lo que se refiere al control de riesgo operativo, FOVISSSTE tiene entre sus mayores activos, su infraestructura de cómputo, un área de control interno y planes de contingencia y de continuidad de negocio.

Los planes de contingencia están diseñados conforme a los lineamientos definidos por el Sistema Nacional de Protección Civil, los cuales han sido probados y se encuentran en funcionamiento.

FOVISSSTE a través de proveedores externos, tiene implementado un plan de contingencia para recuperar los sistemas en caso de que, como resultado de una situación inesperada que pueda resultar en un desastre, ocurra un evento que interrumpa la continuidad del servicio.

El plan de continuidad de negocio, que se aprueba una vez al año, es un plan completo e incluye procedimientos para restablecer el negocio rápidamente y continuar la administración de las bases de datos necesarias para la administración de la cartera sin rezagos importantes de tiempos.



Los planes de contingencia de FOVISSSTE también se basan en necesidades específicas, incluyendo un plan de contingencia específico para el Sistema de Sorteo.

El plan de recuperación de la base de datos de FOVISSSTE está contratado con uno de los mayores y más sólidos proveedores de almacenamiento de datos en México. Adicionalmente, el Fondo cuenta con otros proveedores para realizar auditorías y recuperación de software.

También es importante mencionar que las aplicaciones de FOVISSSTE, así como su software no se mantienen en sus oficinas corporativas.

IV.4 Amortización de los Créditos Hipotecarios.

En los Créditos Hipotecarios del producto Tradicional, la amortización del préstamo se realiza a través de la aplicación contractual del monto que el Deudor Hipotecario tiene ahorrado en su Subcuenta del 5% SAR como primer fuente de amortización ("Marcaje Inicial").

Posteriormente durante la vigencia del crédito, la amortización del saldo insoluto del crédito hipotecario se realiza a través de: (I) el Descuento sobre Nómina, (II) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, y (III) las Aportaciones Directas, en su caso.

I) Descuento sobre Nómina

- Es un descuento autorizado por el acreditado a su nómina;
- Una vez otorgado el crédito, FOVISSSTE gira una orden de descuento a la Dependencia o Entidad en la que labora el Deudor Hipotecario;
- Las Dependencias y Entidades retenedoras enteran el descuento por quincenas vencidas: el día 20 (veinte) por lo que se refiere a la primera quincena de cada mes y el día 5 (cinco) del siguiente mes por lo que se refiere a la segunda quincena;
- Esta obligación de pago es equivalente al 30% (treinta por ciento) del salario base del acreditado, por lo que se actualiza anualmente conforme al Incremento del Salario Mínimo.

II) Aportaciones de las Entidades y Dependencias

- Corresponde a las aportaciones del 5% SAR que las Entidades y Dependencias realizan por cuenta de sus Trabajadores;
- Las Dependencias y Entidades retenedoras enteran la Aportación por bimestre vencido: el día 17 del mes siguiente al bimestre anterior ("Marcaje Subsecuente").

III) Aportaciones Directas

- De igual forma el acreditado puede realizar pagos, directamente en las cuentas bancarias de FOVISSSTE.

Individualización y Conciliación de Cobranza

El proceso de individualización de la Cobranza depende del tipo de pago:

I) Descuento sobre Nómina

- Mensualmente, los días 5 (cinco) y 20 (veinte), las Dependencias y Entidades transfieren a las cuentas de FOVISSSTE, el monto acumulado de los Descuentos sobre Nómina correspondiente a sus Trabajadores acreditados;
- Las Dependencias y Entidades tienen un plazo legal de hasta 30 (días) días para proporcionar a FOVISSSTE el desglose de las cantidades transferidas por Trabajador acreditado; y
- Una vez individualizada la Cobranza, FOVISSSTE actualiza el estado de cuenta de los Deudores Hipotecarios.

II) Aportaciones de las Dependencias y Entidades

- Bimestralmente, a más tardar el 17 (diecisiete) del mes siguiente al bimestre correspondiente, las Dependencias y Entidades transfieren mediante el Sistema de Recepción de Información ("SIRI"), operado por la empresa PROCESAR, S.A. de C.V. ("PROCESAR") el monto correspondiente al 5% SAR de sus Trabajadores;



- En caso de que el Trabajador no tenga contratado un crédito hipotecario el monto se acredita a su cuenta individual; y
- En el caso de los Deudores Hipotecarios, las Aportaciones de las Dependencias y Entidades referenciadas mediante el Marcaje Subsecuente, se aplican al saldo del crédito del Deudor Hipotecario correspondiente.

Ver factor de riesgo "Los pagos bajo los Créditos Hipotecarios principalmente son realizados por las Dependencias y Entidades, y, de tiempo en tiempo, es posible que el Administrador no pueda cobrar puntualmente los pagos de dichas Dependencias y Entidades o determinar la asignación de dichos pagos, lo que pudiere afectar adversamente la capacidad del Fiduciario Emisor para realizar el pago de los CBF's al momento de su vencimiento" de la Sección "1.3 Factores de Riesgo" presente Folleto Informativo.

Individualización de pagos correspondientes a Derechos de Crédito Cedidos

En relación con la cartera que FOVISSSTE afecte como Patrimonio del Fideicomiso y que administre conforme a los términos del Contrato de Administración correspondiente, cabe señalar que el proceso de individualización de la cobranza se realizará conforme al procedimiento descrito en este mismo apartado.

En efecto, desde su otorgamiento los acreditados correspondientes son identificados por sistema:

- Orden de Descuento para efectos del Descuento sobre Nómina por parte de las Dependencias y Entidades, así como
- Marcaje Inicial y Marcaje Subsecuente para efectos de la aplicación al saldo del crédito de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades.

Con base en el número de crédito, las cantidades recibidas como parte de la cobranza correspondiente a cada Derecho de Crédito aportado al Fideicomiso Emisor, se aplicarán al saldo del crédito correspondiente conforme al proceso antes descrito y conforme al Contrato de Administración, FOVISSSTE transmitirá la Cobranza el Día Hábil siguiente a su individualización, a la Cuenta General.

A continuación se detallan las políticas implementadas por FOVISSSTE para requerir pagos a las Dependencias y Entidades y obtener en tiempo y forma la información necesaria para la individualización de los pagos por acreditado, así como los mecanismos y controles que FOVISSSTE ha implementado para evitar la existencia de partidas no identificadas.

IV.5 Facultades Legales de Cobranza

La Ley del ISSSTE faculta a FOVISSSTE a ejercer diversos mecanismos en caso de omisiones o diferencias en las cantidades transferidas por las Dependencias y Entidades, entre los cuales se encuentra la notificación a la Tesorería de la Federación (a través del ISSSTE) y el publicar el adeudo en caso de incumplimiento por más de 6 (seis) meses.

Por otro lado, desde el año de 2005 se han establecido con la Tesorería General del ISSSTE los mecanismos que han conducido a realizar la afectación de participaciones federales a Dependencias y Entidades morosas en el pago de las Aportaciones, y en su caso, la celebración de convenios de reconocimiento de adeudos y formas de pago que han permitido a FOVISSSTE la recuperación de los adeudos.

Del 2009 al 2011, se afectaron participaciones federales correspondientes a diversas Dependencias y Entidades morosas, por un monto total aproximado de \$3,908,000,000 (Tres Mil Novecientos Ocho millones de Pesos M.N.).

IV.6 Cobranza Judicial y Extrajudicial

Cobranza Extrajudicial

Los créditos en mora son cobrados por despachos externos coordinados por el departamento de cobranza de FOVISSSTE.

a- Número de despachos

Actualmente, FOVISSSTE cuenta con el servicio de 10 (diez) despachos de cobranza extrajudicial: "Gallegos Abogados Corporativos", "Servicios Jurídicos Empresariales", "Corporativo Alda Servicios", "Valdés de Anda y Asociados", "Bufete García Canizales y Socios", "Cobranza y



Recuperación", "De Leon Cordero y Asociados", "DSO Corporativo", "Aguilera, Chavira y Asociados" y "Consultores Especializados en Promoción Corporativa de Negocios".

b. Cartera que se asigna a cada despacho

FOVISSSTE asigna a los despachos inicialmente el número de cuentas por cobrar con base en las *"Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad, aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de Administrador del Fondo de la Vivienda a que se refiere el artículo 167 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado"*.

En concreto, toda aquella cartera del segmento denominado *"Fuera del sector"* en cartera vencida de más de seis meses de antigüedad y con riesgo por extensión, es elegible para su asignación a cobranza extrajudicial. Se da prioridad a la cartera con mayor antigüedad en las omisiones del cumplimiento del pago de la obligación y se seleccionan por montos acumulados de mayor a menor.

Mensualmente se asignan nuevas cuentas al despacho que registra mejores resultados en el mes inmediato anterior. En ese contexto, el despacho que más cartera recupera, obtiene una mayor asignación de cuentas.

Los criterios de seguimiento para evaluar la eficiencia de los bufetes es sobre la base de resultados en plazos predeterminados para cada etapa o actividad, empezando por la primera que es el contacto inicial con el acreditado, para, una vez registrado éxito en el rubro, continuar entre varias opciones como repudio, abandono, inmueble invadido, rentado, entre otras causales que han quedado descritas en el *"Anexo Técnico"* que forma parte integral del contrato abierto de prestación del servicio de despachos externos para la cobranza extrajudicial de cartera vencida de créditos hipotecarios.

Así, factores como la *"cobertura"* y los resultados obtenidos (productividad) determinan las asignaciones.

c. Método de selección de los despachos

La contratación de los bufetes se realiza en el marco de sesiones del Comité Desconcentrado de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios de FOVISSSTE. En ese contexto, como parte del proceso de selección, se realiza un estudio de mercado para comparar propuestas y costos, igualmente son considerados los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez.

d. Reportes de cumplimiento y frecuencia

El monitoreo de la labor de los despachos se puede ejecutar diariamente a través del módulo *"Cobranza Extrajudicial"* del SIBADAC.

En este 2010 se ha desarrollado un sub-módulo que permite conocer en tiempo real el movimiento de los portafollos asignados, es decir, se accede a la asignación de cada despacho y se revisa en qué fase de la recuperación extrajudicial se encuentra cada registro.

Por otro lado, de forma mensual, se llevan a cabo cortes que también permiten conocer las acciones desplegadas por los despachos tanto en el rubro *"recuperación líquida"* como en el de *"acciones"* (prórroga, retenciones no enteradas, convenios de reconocimiento de adeudo vencido, entre otros).

e. Procedimiento de pago a los despachos

El pago de las gestiones que despliegan los despachos de cobranza extrajudicial, se facturan mensualmente: los bufetes, a través del SIBADAC, incorporan sus resultados y presentan ante FOVISSSTE la evidencia de sus acciones. Personal de FOVISSSTE, valida la información con el objetivo de que a finales de cada mes se realice el "corte" y el servicio se facture para debido cobro.

Los valores que les son cubiertos a los despachos, se basan en el anexo técnico que forma parte integrante del contrato de prestación de servicios, del cual se advierten tanto los aranceles como los montos que el Fondo de la Vivienda eroga por cada acción que los bufetes despliegan (presentación de actas de defunción, liquidaciones, prórrogas, convenios de reconocimiento de adeudo vencido, etc.)

f. Fases recuperación extra-judicial



P

Formalizada la suscripción del contrato abierto de prestación del servicio de despachos externos para la cobranza extrajudicial de cartera vencida de créditos hipotecarios, la Jefatura de Servicios de Recuperación de Ingresos, distribuye la cartera del segmento denominado "Fuera del sector con cartera vencida de más de seis meses con riesgo por extensión". La asignación se formaliza a través de un acta de entrega-recepción y los registros se entregan a los despachos en unidades de almacenamiento externo.

La información que cada registro asignado contiene, está determinada por un "layout" del cual se advertirán datos que permiten al despacho iniciar, sin demora alguna, la gestión de cobranza extrajudicial.

Las fases de recuperación extrajudicial sujetas a monitoreo a través del SIBADAC son las siguientes:

- Etapa de análisis. Fase en la cual el despacho estudia la cartera asignada, se regularizan las cuentas y los antecedentes de los acreditados deudores.
- Cobranza telefónica (call center). Fase a través de la cual se gestiona la recuperación de cuentas con personal calificado y técnico, mediante del contacto telefónico con los acreditados deudores.
- Notificación directa. Ciclo que inicia con el envío de carta de cobranza al acreditado deudor informándole el plazo para el cumplimiento de la obligación.
- Cobranza personal. Etapa que contempla la visita y entrevista personal del gestor de cuentas con el acreditado deudor.
- Reportes de gestión. Intervalo representado por informes del avance de las gestiones, detallando respuestas tipo e indicando porcentajes de éstas obtenidas por parte del acreditado deudor.
- Etapa de resolución. Etapa en la cual se determina el traspaso de la cuenta a una instancia de cobranza judicial o en su defecto la recomendación del castigo de la cuenta.

Cobranza Judicial

Agotada la instancia extrajudicial, los créditos se ubican en una etapa final de "resolución" y se turnan para iniciar el ciclo de recuperación judicial.

Para determinar el traspaso de un crédito a la fase de cobranza judicial, el despacho debe acreditar haber desplegado y consumido todas y cada una de las acciones de cobranza extrajudicial tendientes a la recuperación del crédito sin que medie respuesta por parte del acreditado deudor.

FOVISSSTE en todo momento puede corroborar la información presentada por los despachos a través del módulo de "Recuperación Externa", parte integrante del SIBADAC.

La información que FOVISSSTE requiere conocer previo al traspaso de una cuenta a recuperación judicial es la siguiente:

- Gestiones telefónicas realizadas por el despacho.
- Notificaciones realizadas por el despacho (avisos de vencimiento, avisos de cobranza, etc.)
- Verificación domiciliaria ejecutada por el despacho (visitas practicadas).
- Conclusiones sustentadas por el despacho (insolvencia del acreditado, negativa expresa del acreditado para cubrir el adeudo, inmueble deshabitado por tercero, inmueble abandonado, inmueble invadido, imposibilidad de ubicación del inmueble y otras causas que impiden la gestión de recuperación extrajudicial).

A continuación se detallan las fases de recuperación judicial sujetas a monitoreo a través del SIBADAC son:

Proceso judicial	1	Emplazamiento
	2	Contestación/Reconvención



	3	Periodo probatorio
	4	Sentencia
	5	Apelación/Amparo
Resultado y recuperación	6	Convenio
	7	Incidente de ejecución
	8	Celebración de remate
	9	Resultado del remate
	10	Cobro por postura
	11	Adjudicación/Toma de posesión
	12	Entrega del inmueble a FOVISSSTE

Fuente: FOVISSSTE

Resultado de las Acciones de Cobranza

Las acciones de cobranza de la cartera habían sido de poca cobertura hasta el año de 2006, pero bajo la presente administración, desde 2007 se implementaron medidas correctivas para abatir la falta de cobranza en acreditados morosos.

Como resultado de las estrategias y acciones implementadas por parte de FOVISSSTE para abatir la cartera vencida acumulada respecto de la cartera total administrada por FOVISSSTE, del 26.00% (veintiséis por ciento) al cierre de 2009, el porcentaje disminuyó a 11.0% (once por ciento) el 30 de Septiembre de 2012.

FOVISSSTE espera continuar con las acciones para la recuperación de cartera otorgando facilidades para la reestructura de los saldos vencidos, mediante acciones de recuperación de inmuebles y cobranza extrajudicial.

Cartera Emproblemada

A continuación se presenta información sobre la denominada Cartera Emproblemada de FOVISSSTE, en su calidad de administrador de cartera hipotecaria, misma que no refleja el comportamiento histórico del portafolio que conforma el Patrimonio del Fideicomiso.

FOVISSSTE presenta cartera de créditos, identificada como Cartera Emproblemada, originada principalmente con anterioridad a 2002.

A efecto de dar solución a la Cartera Emproblemada, se estableció el programa denominado "Programa Terminemos tu casa... con la suma de todos" autorizado por la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva de FOVISSSTE mediante los Acuerdos 4321.796.2007 y S1.1307.2007, respectivamente, que tiene como finalidad promover y coordinar la solución definitiva de los problemas identificados en 494 (cuatrocientos noventa y cuatro) conjuntos habitacionales desarrollados por FOVISSSTE, durante el periodo 1972-2001, que comprende los siguientes subprogramas: Solución Integral, Terminación de Vivienda e Infraestructura (créditos FOVISSSTE-Banobras y créditos unitarios), Arrendamiento, Recuperemos tu crédito.

En concreto el subprograma Solución Integral, representa los créditos identificados como cofinanciados por reestructurar, comprados, pendientes de compra y extintos. La cartera de créditos cofinanciada otorgada en el periodo 1987-1997, en que FOVISSSTE celebró convenios con la banca comercial para ofrecer a sus derechohabientes créditos con recursos de FOVISSSTE y bancarios, denominados "cofinanciamientos", con obligación solidaria de FOVISSSTE sobre el financiamiento bancario.

En los casos en los que FOVISSSTE asumió la obligación solidaria del descuento al acreditado del 30% (treinta por ciento) de su salario base, se obligó a pagar el monto de las amortizaciones del



crédito bancario "erogación neta" a las instituciones financieras por cuenta de los acreditados. Cuando el monto descontado resultó insuficiente, FOVISSSTE cubrió la totalidad de las erogaciones netas, y por el diferencial se incrementó el monto del crédito otorgado. Para FOVISSSTE representó un incremento en la cartera de créditos a cargo de los acreditados y un aumento en la carga financiera.

El subprograma, Terminación de Vivienda e Infraestructura a su vez abarca dos esquemas:

- **Créditos FOVISSSTE-BANOBRAS**, se dirige a cartera que presenta la siguiente problemática: obras inconclusas y/o sin servicios básicos, así como créditos sin escriturar. Durante los ejercicios de 1990 y 1994, FOVISSSTE celebró convenios de apoyo financiero con Banobras, para la construcción o adquisición de viviendas; y durante el periodo 1990 a 1997 para otorgar créditos cofinanciados con obligación solidaria.
- **Créditos Unitarios**, se dirige a los créditos unitarios para construcción de vivienda otorgados en los ejercicios de 1998 a 2001, integrados en 117 (ciento diecisiete) conjuntos habitacionales, con problemática de obra inconclusa, escrituras en proceso, escrituras sin registro ante el Registro Público de la Propiedad y sin escriturar.

Los créditos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, no se encuentran en ninguno de los supuestos que se detallan en la presente Sección (Cartera Vencida o Cartera Emproblemada).

IV.7 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

FOVISSSTE

Como se refleja en los estados financieros dictaminados de FOVISSSTE al 31 de Diciembre de 2010, el saldo de la provisión para juicios en dicho ejercicio asciende a \$155,107'000.00 (Ciento cincuenta y cinco millones ciento siete mil Pesos 00/100 M.N.), contra \$220'252,000 (Doscientos veinte millones doscientos cincuenta y dos mil Pesos 00/100 M.N.) del ejercicio anterior.

De acuerdo a la evaluación mensual realizada por las Subdirecciones de Asuntos Jurídicos y de Finanzas de los juicios pendientes al 31 de Diciembre de 2010, de carácter civil, mercantil o laboral, en contra y a favor del FOVISSSTE, se determinó y registro contablemente un monto del pasivo contingente cuantificable en \$155,107,554.44 (Ciento cincuenta y cinco millones ciento siete mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 44/100 M.N.) y \$220,252,000.00 (Doscientos veinte millones doscientos cincuenta y dos mil Pesos 00/100 M.N.), respectivamente. Durante 2010 se utilizó parte de la provisión por gastos de juicio por \$78'161,000.00 (Setenta y ocho millones ciento sesenta y un mil Pesos 00/100 M.N.) para el pago de sentencias condenatorias.

FOVISSSTE, no tiene conocimiento (i) de la existencia de litigios adicionales a los mencionados en el párrafo anterior que se encuentren en proceso y que se consideren que puedan resultar en fallos negativos para el FOVISSSTE, y que de acuerdo con las Reglas y prácticas contables emitidas por la CNBV deban registrarse como un pasivo o deban revelarse, ni (ii) de otros asuntos que pudieran implicar una responsabilidad directa o contingente a cargo del FOVISSSTE, adicionales a los mencionados en el primer párrafo de esta Sección.

FOVISSSTE se encuentra involucrado en juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que la Administración espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros. Al 31 de Diciembre de 2011 el número de juicios en contra del Fondo son 119 (ciento diecinueve), los cuales tienen su origen principalmente en:

- Juicios Laborales.** 70 (setenta) demandas interpuestas por ex empleados que demandan a FOVISSSTE la reinstalación, pago de indemnización constitucional, salarios caídos y otras prestaciones, por los cuales se tiene una provisión de \$65'563,000 (Sesenta y Siete Millones Quinientos Sesenta y Tres Mil Pesos 00/100 M.N.).
- Juicios Civiles y Mercantiles.** 49 (cuarenta y nueve) procedimientos judiciales en los que FOVISSSTE es demandado por constructoras, por el pago de obras ejecutadas y cumplimiento de contratos; y acreditados por devolución de pagos indebidos, reconocimiento de haber liquidado el crédito, por los cuales se tiene una provisión de \$90'247,000 (Noventa Millones Doscientos Cuarenta y Siete Mil Pesos 00/100 M.N.).
- Juicios Penales.** 4 (cuatro) juicios interpuestos por FOVISSSTE contra terceros por concepto de daño patrimonial.



Administrador Maestro

De conformidad con el registro del área de Asuntos Jurídicos de ACFIN, al 7 de diciembre del 2011, se determinó que no existen procedimientos legales pendientes o en trámite de resolución de carácter civil, mercantil, laboral, contencioso y/o arbitral promovidos en favor y/o en contra de ACFIN.

ACFIN, no tiene conocimiento (i) de litigios en proceso de los que sea parte; (ii) de litigios seguidos en su contra; (iii) de alguna obligación contingente a su cargo.

Fiduciario

No existen procedimientos legales pendientes o en trámite de resolución de carácter civil, mercantil, laboral, contencioso y/o arbitral promovidos en favor y/o en contra del Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

El Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, no tiene conocimiento (i) de litigios en proceso de los que sea parte; (ii) de litigios seguidos en su contra; (iii) de alguna obligación contingente a su cargo relativa al Fideicomiso.

IV.8 Deudores Relevantes

Ningún acreditado representa más del 20% (veinte por ciento) del saldo insoluto de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte. De igual forma, ninguna Dependencia o Entidad retenedora tiene una participación significativa, siendo la Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal la que tiene una mayor participación como empleadora de Trabajadores acreditados, con el 7.10% (siete punto diez por ciento) del saldo total de los Créditos Hipotecarios en la Fecha de Corte.

IV.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores

No se contará con garantía ni apoyo crediticio alguno en relación con la Emisión.

IV.10 El Administrador Maestro

Papel del Administrador Maestro

El Administrador Maestro es la institución responsable de llevar a cabo la supervisión y monitoreo de las actividades del administrador primario respecto de las transacciones de bursatilización acordadas y de las prácticas estándares de prestación de servicios en la industria. La vigilancia prestada por el Administrador Maestro tiende a generar un impacto directo sobre los niveles de pérdidas realizadas en transacciones de bursatilización.

Funciones del Administrador Maestro

ACFIN como parte de sus actividades de Administrador Maestro realiza una revisión y verificación de toda la información generada por FOVISSSTE en su calidad de Administrador en relación con la administración y cobranza de los Derechos de Crédito, y a su vez, es responsable de desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Derechos de Crédito que respaldan cada transacción.

ACFIN, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tiene las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Validar con el Administrador Primario la información generada en relación con la cobranza de los Derechos de Crédito con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;
- b) Conciliar la información proporcionada por Administrador Primario respecto del comportamiento de los Derechos de Crédito, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;
- c) Revisar la información generada por el Administrador Primario con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, y demás pagos en términos de los Derechos de Crédito determinados y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;
- d) Proporcionar a los Tenedores una herramienta mediante la cual puedan acceder, a través de Internet, a los reportes con información sobre cada Derecho de Crédito. Actualmente, esta información está a disposición de los Tenedores e Inversionistas en general a través de la página de Internet del Administrador Maestro y cubre los siguientes aspectos:



- (i) Fecha de originación y plazo remanente;
 - (ii) Relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del inmueble o garantías puestas a disposición como colateral en la fecha de originación y a la fecha del reporte;
 - (iii) Esquema de amortización;
 - (iv) Tasa de interés aplicable;
 - (v) Saldo remanente;
 - (vi) De manera mensual información sobre cada Crédito Hipotecario respecto a:
 - Morosidad actual e histórica;
 - Reportes sobre su desempeño actual e histórico;
 - Información relacionada con la amortización parcial o total de cada crédito;
 - Información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial;
- e) Proporcionar reportes con las tablas de frecuencia respecto a la cartera de Derechos de Crédito que incluya los siguientes conceptos:
- Distribución geográfica;
 - Distribución por empleador;
 - Antigüedad de la cartera (por año y mes de originación);
 - Saldo insoluto de principal;
 - Tasa de interés;
 - Maduración esperada de los Derechos de Crédito;
 - Relación del monto del Derechos de Crédito respecto al valor del inmueble o garantía en la fecha de originación y a la fecha del reporte;
 - Ingreso mensual;
 - Razón entre los niveles de deuda y los ingresos de la cartera.

Reportes e Información Disponible

ACFIN tiene a disposición de sus clientes y usuarios relacionados información sobre las carteras administradas en la siguiente página de Internet:

www.acfin.com

https://reportes.acfin.cl/menu_hsbc/

Para tener acceso a la Información de acuerdo a los términos del Contrato de Administración Maestra pero a la vez mantener la seguridad de la información, ACFIN pone a disposición de cada usuario, previo registro, una clave y una contraseña.

Antecedentes de ACFIN

ACFIN se constituyó en 1997 para satisfacer las necesidades de la incipiente industria de las bursatilizaciones en Chile. Inicialmente ACFIN se conformó como resultado de una alianza estratégica entre AGS Financial LLC e Inversiones San Sebastián, S.A., con el fin de capitalizar la experiencia de AGS Financial LLC en Estados Unidos en mercados emergentes, tales como Argentina y Brasil, en la administración de carteras bursatilizadas. En sus primeros 3 (tres) años, ACFIN se centró en el desarrollo de sistemas, de infraestructura y en la ejecución de procedimientos para la prestación de los servicios orientados a la bursatilización de activos, utilizando estándares internacionales en su diseño.

En 1998 SONDA, S.A. se incorpora a la compañía como nuevo socio, proporcionando a ACFIN con un importante apoyo institucional y tecnológico que permitió iniciar con el desarrollo del sistema y su implementación operativa.



En 1999, ACFIN celebra un convenio con Santander Sociedad Securitizadora, mediante el cual prueba sus sistemas para la administración de cartera de activos.

En el 2000, ACFIN inicia su fase operativa otorgando el servicio de administración maestra a bursatilizaciones en Chile y realiza la incorporación del primer patrimonio bursatilizado respaldado por activos hipotecarios.

Desde ese mismo año, ACFIN ha sido evaluado por las calificadoras de riesgo: Feller & Rate quien mantiene una alianza estratégica con Standard & Poor's Credit Markets Services y Humphreys Limitada, sociedad en la que participa minontantemente Moody's Investors Service, Inc.

En el año 2001, inicia la fase operativa en el área de administración directa de la cartera objeto de la bursatilización.

En el año 2007, inicia operaciones en el área de Administración Maestra en México y firma el primer contrato de administración privado para cartera hipotecaria con INFONAVIT.

En el año 2009 SONDA, S.A., deja de ser socio, con este hecho el capital social de ACFIN se encuentra en manos de Inversiones San Sebastián S.A. ligada a la gestión de la empresa, en un 60% (sesenta por ciento) y, un fondo de inversión privado administrado por Larraín Vial S.A., en un 40% (cuarenta por ciento). Larraín Vial S.A., es una de las más antiguas y completas empresas de servicios financieros en Chile, fue fundada en 1934. Actualmente brinda una amplia gama de servicios financieros, siendo el principal actor del mercado de capitales de Chile. Cuenta con presencia internacional y una gran reputación (<http://www.larrainvial.com/>).

En Diciembre de 2009, Fitch otorgó su primera calificación a ACFIN como Administrador Maestro en México, dándole la calificación de "AAFC2-(mex)", en Agosto de 2012 modificó la calificación a "AAFC2(mex)".

En Diciembre de 2010, ACFIN recibió por parte de la agencia calificadora Moody's una calificación "SQ2- como Administrador Maestro de Hipotecas Residenciales en México (Ver Sección "1.4. Acontecimientos Recientes").

La experiencia de ACFIN como Administrador Maestro incluye la prestación de servicios de administración primaria de activos, administración de portafollos de activos (administración maestra) y administración de bursatilizaciones.

Los sistemas de ACFIN fueron desarrollados internamente y en su diseño fueron considerados la adaptación tanto de condiciones nacionales como internacionales. Las soluciones implementadas consisten en un sistema modular y flexible con tecnología de punta Internacional.

ACFIN le ha dado una gran importancia a la tecnología considerando que la administración de portafollos de activos requiere el procesamiento de grandes cantidades de información, así como la interacción con diversos usuarios (clientes y proveedores), así como la generación de reportes e información conforme a los requisitos de los participantes de una bursatilización.

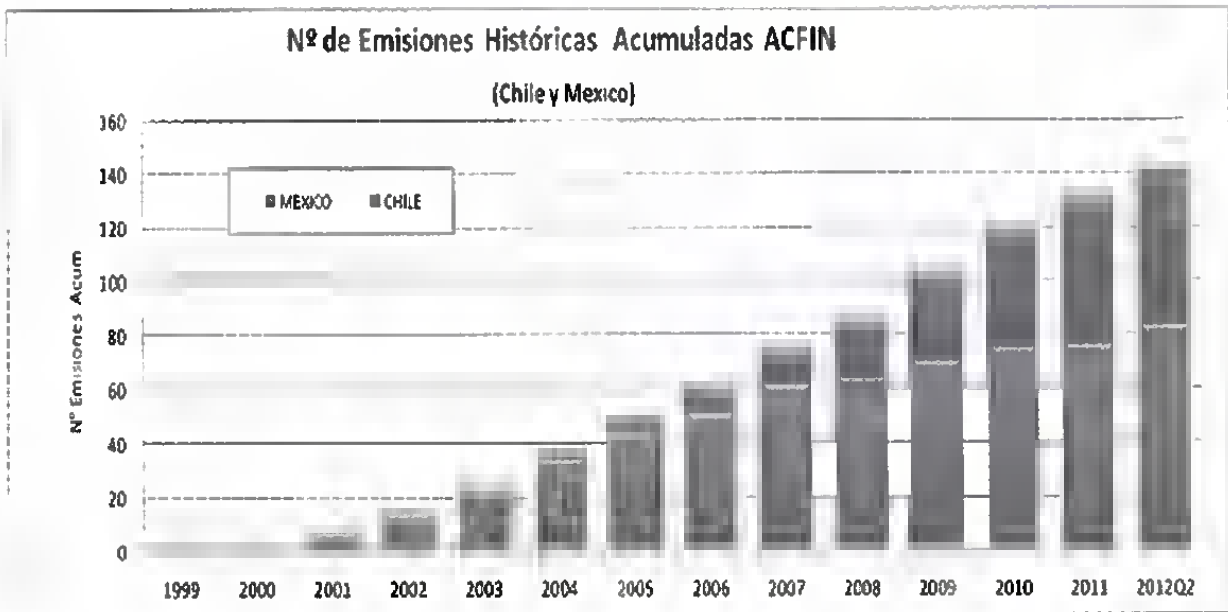
ACFIN es una empresa líder en Latinoamérica en la prestación de servicios de administración de activos bursatilizados, y cuenta con herramientas especializadas que le permiten adaptarse eficientemente a las necesidades de diferentes clientes. Actualmente ACFIN se encuentra en fase de expansión de sus oficinas en México.

Experiencia de ACFIN como Administrador Maestro⁴³

ACFIN está presente en el mercado de bursatilizaciones desde el año 1997 y actualmente cuenta con una participación en el mercado chileno equivalente al 79% (setenta y nueve por ciento) con 83 (ochenta y tres) bursatilizaciones supervisadas y 46% (cuarenta y seis por ciento) del mercado Mexicano con 57 (cincuenta y siete) bursatilizaciones.

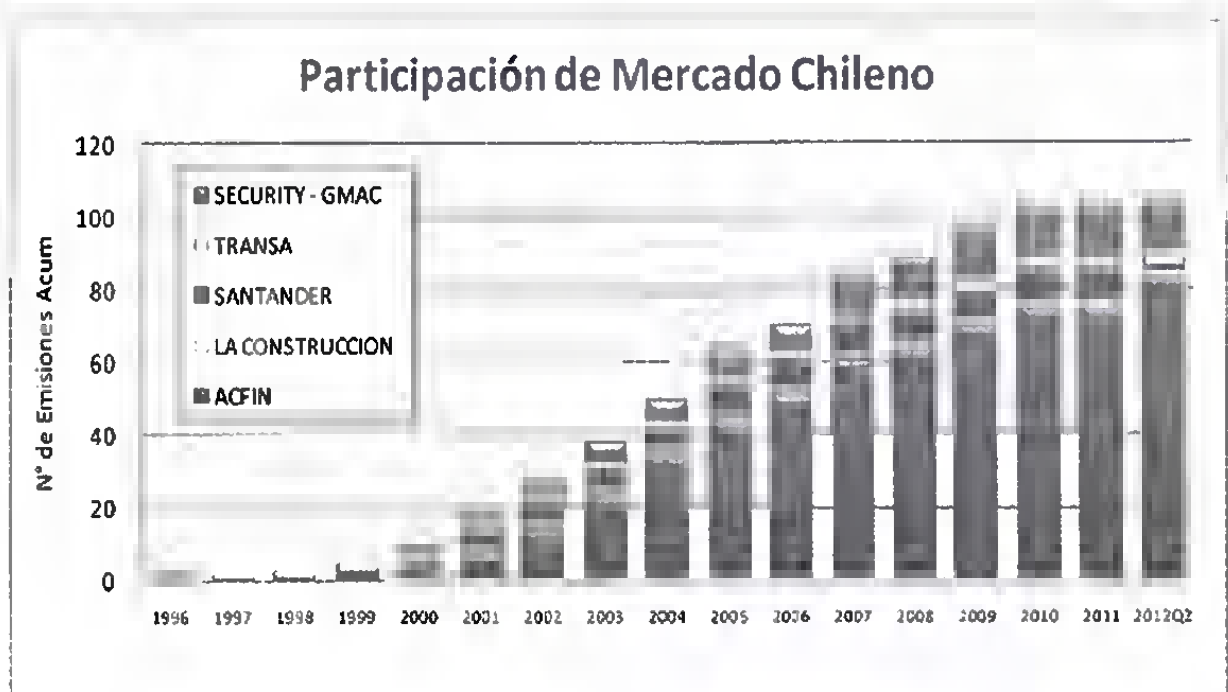
El competidor más cercano en Chile tiene una participación de 13% (trece por ciento) en el mercado Chileno, mientras que en México el competidor más cercano tiene una participación del 38% (treinta y ocho por ciento) en el mercado.





Fuente: ACFIN

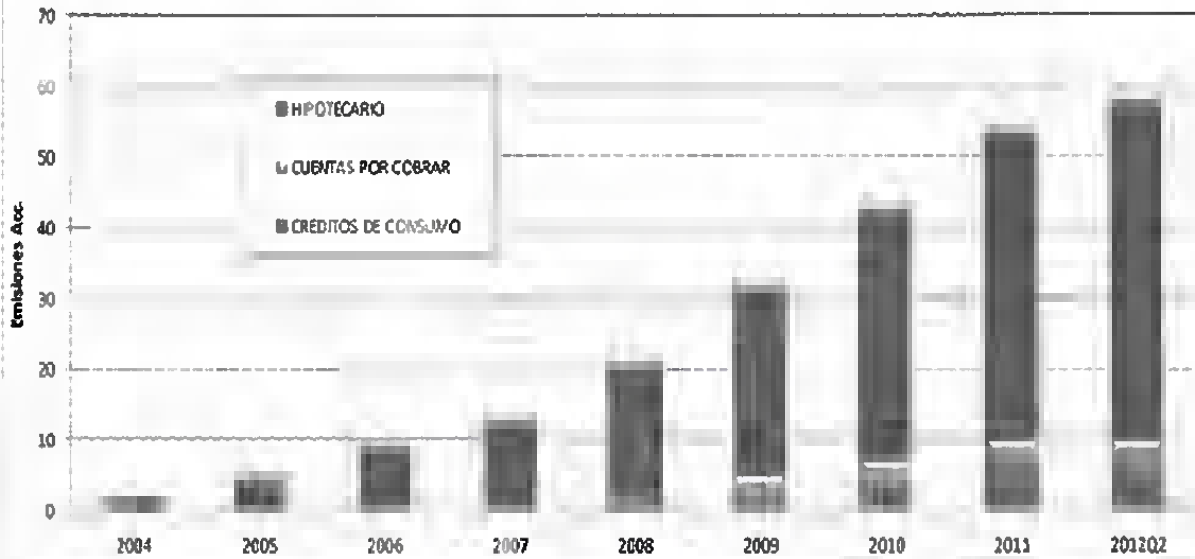
Durante el año 2006 el mercado chileno sufrió una baja en la colocación de nuevas emisiones debido a un cambio estructural en el mercado hipotecario, lo que se tradujo en tasas de prepago más allá de lo contemplado por la agencias calificadoras y una reducción el crecimiento del número de emisiones



Fuente ACFIN

En el mercado Mexicano, ACFIN ha logrado consolidar y acrecentar su presencia como administrador maestro en emisiones respaldadas por hipotecas, cuentas por cobrar y préstamos con descuento sobre nómina

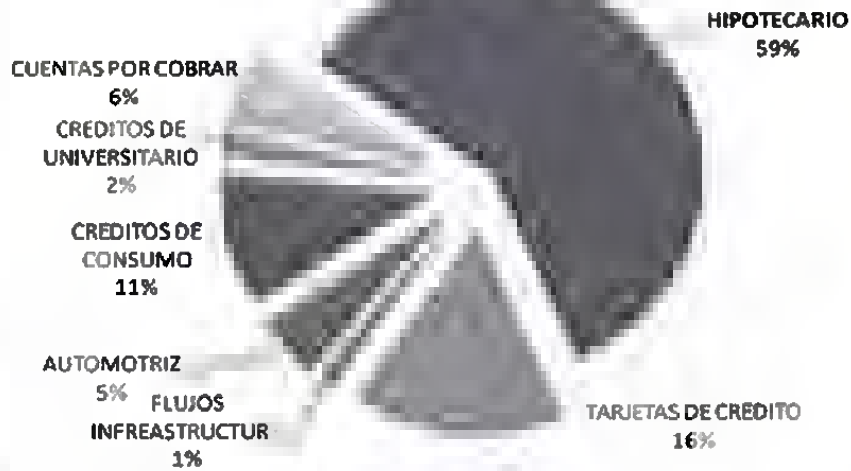
Desarrollo de Acfin por Tipo de Activo en México



Fuente. ACFIN

ACFIN tiene una gran experiencia en la supervisión de emisiones de deuda respaldadas por hipotecas con 84 emisiones, pero cuenta con una gran experiencia en otro tipo de bursatilizaciones de activos:

Distribución Histórica Acumulada de ACFIN por Tipo de Activos Administrados

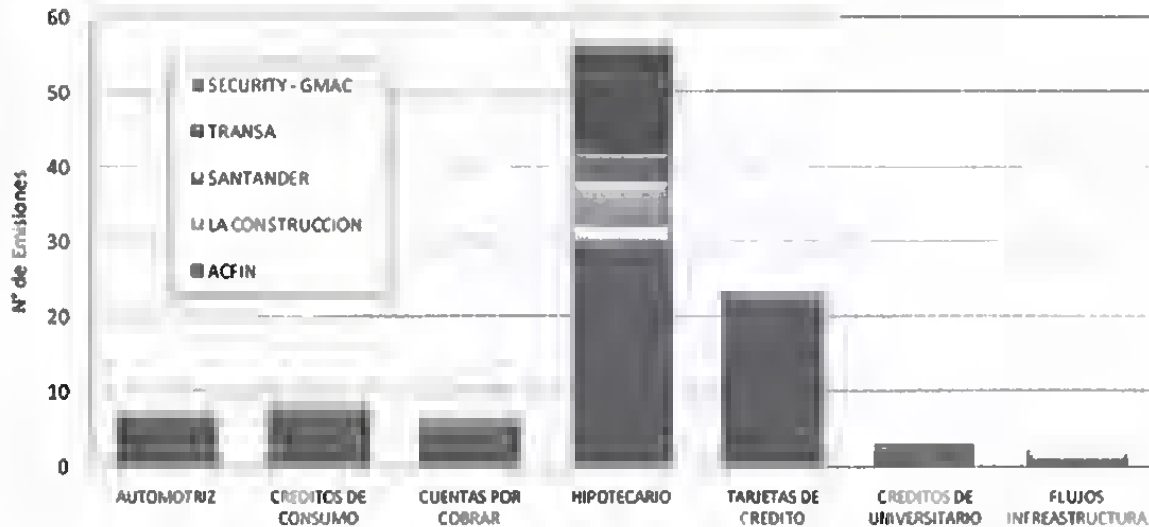


Fuente ACFIN

ACFIN es la única empresa en Chile que tiene experiencia en emisiones respaldadas por créditos automotrices, créditos de consumo, cuentas por cobrar y tarjetas de crédito.



Participación Histórica Acumulada de Mercado por Tipo de Activo en Chile 2012



Fuente: ACFIN

Calificación de ACFIN como Administrador Maestro

ACFIN está permanentemente bajo la calificación de 3 (tres) agencias calificadoras de riesgo chilenas, y una en México, adicionalmente ACFIN recientemente recibió calificación por parte de Moody's en el mercado mexicano:

- a) **Feller&Rate (Standard & Poor's Credit Markets Services):** ACFIN, celebró un contrato de calificación continua con Feller&Rate en el año 2000, y actualmente tiene la calificación como administrador maestro de "Más que Satisfactorio", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría señala un grado muy alto de eficiencia y competencia en el aspecto evaluado. Difiere de la categoría más fuerte, principalmente por falta de historia representativa, estabilidad, tecnología o condición financiera.
- b) **Fitch Ratings Chile:** ACFIN celebró con Fitch Ratings un contrato de calificación continua en Febrero de 2008, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de S2-(cl) que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.
- c) **Humphreys Limitada (Moody's Investors Service, Inc.):** ACFIN celebró con Humphreys Limitada un contrato de calificación continua en el año 2000, y actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "CA2", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles. Esta categoría corresponde a sociedades con una posición más que adecuada en cuanto a su capacidad para ejercer la función de administrador, pero susceptible de deteriorarse levemente ante cambios internos o del entorno.
- d) **Fitch México:** ACFIN celebró con Fitch un contrato de calificación continua en Junio de 2009, actualmente tiene una calificación como administrador maestro de "AAFC2- (mex)", que equivale a la segunda mejor categoría de cinco posibles.
- e) **Moody's Investors Service, Inc.- México.** En 2011, ACFIN recibió por parte de la agencia calificadora Moody's una calificación "SQ2- como Administrador Maestro de Hipotecas Residenciales en México", y una evaluación *Superior al Promedio* para los procesos de emisión de reportes y administración de flujos de efectivo, una evaluación arriba del Promedio para las capacidades de control y monitoreo y finalmente una calificación promedio para la estabilidad de administración (*Ver Sección "14. Acontecimientos Recientes"*)

V. INFORMACION FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

V.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso

Estados Financieros Dictaminados

PwC, fue la firma de auditores externos independientes contratada por el Fideicomiso para llevar a cabo la auditoría y dictamen de sus estados financieros al cierre del ejercicio fiscal por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011

Es importante destacar que el dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto del ejercicio 2011 se emitió sin salvedades.

El dictamen expedido por PwC respecto de los estados financieros del Fideicomiso, así como los estados financieros en cuestión, se adjuntan del presente Folleto Informativo como Anexo "14"

Balance y Resultados del Fideicomiso

Resumen de Balance General	31 de Diciembre d 2011
<i>cifras en millones de pesos</i>	
Inversiones en valores	674
Total cartera de crédito a la vivienda vigente	9,024
Total cartera de crédito a la vivienda vencida	81
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(219)
Cartera de crédito - neto	8,887
Otras cuentas por cobrar	65
Otros activos	50
Total activo	9,676
Certificados bursátiles	5,540
Otras cuentas por pagar	7
Total pasivo	5,548
Total patrimonio	4,128
Total pasivo y patrimonio	9,676

Fuente: Anexo 14 del presente Folleto Informativo

Resumen de Estado de Resultados	12 de Agosto al 31 de Diciembre de 2011	12 de Agosto al 31 de Diciembre de 2011
<i>* cifras en millones de pesos</i>		
Ingresos por intereses	314,266	314
Gastos por intereses	(236,432)	(236)
Margen Financiero	77,834	78
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(120,487)	(120)
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	(42,653)	(43)
Gastos de colocación y administración	(2,507)	(3)
Honorarios	(50,091)	(50)
Resultado de la operación	(95,251)	(95)
Otros productos	23	0
Resultado del periodo	(95,228)	(95)

Fuente: Anexo 14 del presente Folleto Informativo

Origen y Aplicación de Recursos: Movimientos en las cuentas para el Manejo de Efectivo

Resumen de Estado de Cambios en el Patrimonio **12 de Agosto al 31 de Diciembre de**

Monedas de pesos	
Actividades de operación:	
Resultado del periodo	(95)
Partidas aplicadas a resultados que no afectarios los recursos.	
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>120</u>
	25
Aumento (disminución) de partidas relacionadas con la operación	
Cartera de crédito	(9,106)
Otras cuentas por cobrar	(65)
Otras cuentas por pagar	<u>7</u>
Recursos utilizados en la operación	(9,138)
Actividades de financiamiento:	
Aportación Inicial del patrimonio	4,322
Emisión de certificados busátiles - neto	<u>5,540</u>
Recursos generados en actividades de financiamiento	9,862
Actividades de inversión:	
Cargos diferidos	(50)
Recursos utilizados en actividades de Inversion	(50)
Aumento en disponibilidades e inversiones en valores al Inicio del periodo	674
Disponibilidades e inversiones en valores al inicio del periodo	0
Disponibilidades e inversiones en valores al final del periodo	674

Fuente: Anexo 14 del presente Folleto Informativo

Índices y razones financieras

Resumen de Razones Financieras	31 de Diciembre de 2011
Total patrimonio como % del Total activo	42.7%
Inversiones en valores como % del Total activo	7.0%

Fuente: Anexo 14 del presente Folleto Informativo



VI. AUDITORÍA Y ADMINISTRACIÓN

VI.1 Auditores Externos

Ejercicios Fiscales 2009 y 2010

PwC, fue la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoría y dictamen de sus estados financieros al cierre de los ejercicios fiscales por los años terminados al 31 de Diciembre de 2009 y 2010.

Es importante destacar que los dictámenes expedidos por dicha firma de auditores respecto de los ejercicios 2009 y 2010 se emitieron sin salvedades.

Ejercicio Fiscal 2011

Salles, Sáinz - Grant Thornton, S.C. ("SSGT"), es la firma de auditores externos independientes contratada por FOVISSSTE para llevar a cabo la auditoría y dictamen de sus estados financieros al cierre del ejercicio fiscal por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011.

Es importante destacar que el dictamen expedido por dicha firma de auditores respecto del ejercicio 2011 se emitió sin salvedades.

Estados Financieros Dictaminados

Los dictámenes expedidos por PwC y SSGT respecto de los estados financieros de FOVISSSTE, así como los estados financieros en cuestión, se adjuntan del presente Folleto Informativo como Anexo "1".

Los siguientes documentos se encuentran específicamente incorporados por referencia al presente Folleto Informativo:

- i) Información financiera de FOVISSSTE por el periodo comprendido del 1o de Enero al 30 de Septiembre de 2012, la cual fue entregada a la BMV el 24 de Octubre de 2012, y se encuentra disponible en:

http://www.bmv.com.mx/infotfe/infotfe_418604_1.pdf

- ii) Información financiera auditada de FOVISSSTE por los ejercicios al 31 de Diciembre de 2009, 2010 y 2011, se encuentra disponible en:

http://www.fovisste.gob.mx/en/FOVISSSTE/RI_Estados_Financieros

VI.2 Auditores de Cartera y Otros Auditores

Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., y Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V. (los "Auditores de Cartera"), fueron contratados para auditar una muestra aleatoria de los expedientes de crédito que respaldan los Créditos Hipotecarios.

Los reportes de la revisión de los Auditores de Cartera se adjuntan al presente Folleto Informativo como Anexo "13".

Adicionalmente, PwC fue contratado para elaborar un reporte por el periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Agosto de 2012. El reporte de PwC se adjunta al presente Folleto Informativo como Anexo "15".

VI.3 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

FOVISSSTE

Los funcionarios de FOVISSSTE se encuentran sujetos a la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la observación de esta ley los obliga a evitar conflicto de intereses en cualquier operación dentro de su servicio.

Administrador Maestro

ACFIN, no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Folleto Informativo, con el Fiduciario y/o el Fideicomitente, y/o derechos o valores



fideicomitidos, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

Fiduciario

Debido a la reciente fecha de constitución del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, no ha celebrado crédito relevante en los últimos 3 (tres) ejercicios y hasta la fecha del presente Folleto Informativo, con el Fideicomitente, y/o derechos o valores fideicomitidos, y/o deudores relevantes y/o cualquier otro tercero que sea relevante para los Tenedores.

Intermediario

Goldman Sachs International actuó exclusivamente como intermediario de la Emisión en la fecha de la oferta de los CBF's; en el entendido que cualquier referencia al Intermediario es con fines informativos toda vez que los CBF's ya fueron colocados.



VII. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO

VII.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos.

Como se ha expuesto en secciones anteriores, el Patrimonio del Fideicomiso está integrado principalmente por los Derechos de Crédito.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso están documentados en contratos de apertura de crédito o mutuo con garantía hipotecana en primer lugar sobre un Inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos créditos, a una tasa de Interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son viviendas unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades de México. La totalidad de los Derechos de Crédito serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración que se describe en la Sección "X. Contrato de Administración" de este Folleto Informativo. Asimismo, el Administrador Maestro supervisará las actuaciones de FOVISSSTE en términos del Contrato de Administración Maestra que se describe en la Sección "XI. Contrato de Administración Maestra" de este Folleto Informativo.

Todos los Derechos de Crédito cedidos por el FOVISSSTE al Fiduciario Emisor fueron otorgados con base en las Reglas vigentes al momento de su otorgamiento.

Operadora Cibergestión, S.A. de C.V., y Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V. (los "Auditores de Cartera"), fueron contratados para auditar una muestra aleatoria de los expedientes de crédito que respaldan los Créditos Hipotecarios, a fin de validar que los Expedientes de Crédito cuentan con toda la documentación necesaria que respalde la contratación de los Créditos Hipotecarios.

En forma enunciativa, sus servicios comprenden revisar y verificar que:

- Los expedientes de crédito estén integrados conforme al Manual de Operación del Fondo;
- La información contenida en el SIBADAC corresponda a la información de los Expedientes de Crédito; y
- Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito hayan sido otorgados conforme a las Reglas.

Los reportes de la revisión de los Auditores de Cartera se adjuntan al presente Folleto Informativo como Anexo "13".

En la fecha de cesión, los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito cumplían con los Requisitos de Elegibilidad previstos en el Fideicomiso y el Contrato de Cesión (Ver Sección "IX.4. Declaraciones de FOVISSSTE con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad").

El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad para la cesión de los Derechos de Crédito será FOVISSSTE, sin que lo anterior fuera verificado por algún tercero.

VII.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos

Esta Sección describe las características de los Derechos de Crédito y a menos que se indique lo contrario, la información sobre porcentajes se determinó con base en el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios en las fechas de referencia.

Los Derechos de Crédito cedidos al Fiduciario Emisor como parte del Patrimonio del Fideicomiso están garantizados con una Hipoteca sobre un Inmueble ubicado en y regido por, las leyes de una entidad federativa de México que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten la transmisión de derechos de un acreedor hipotecario en tanto éste mantenga la administración del Crédito Hipotecario, sin necesidad de notificar a los deudores respectivos, ni de inscribir en el Registro Público de la Propiedad respectivo, en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los Créditos Hipotecarios pagan intereses y principal en forma quincenal, y desde la Fecha de la Emisión Original, el Fideicomiso es y será el único beneficiario de esos pagos.

No se puede asegurar que los Derechos de Crédito o que los Inmuebles conservarán el mismo valor que el que tenían en la fecha en que los mismos se originaron. Para el caso en que el mercado inmobiliario experimente una reducción generalizada en el valor de las viviendas, que cause que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios sea igual o mayor al valor de los Inmuebles, podría presentarse un mayor número de incumplimientos, ejecución de garantías y falta de pagos que el que en la actualidad se presenta en el mercado de Créditos Hipotecarios.

Los Derechos de Crédito que forman parte del Fideicomiso se encuentran financiados con recursos de los Trabajadores y las Aportaciones de las Entidades y Dependencias que recibe FOVISSSTE.

Adicionalmente y como se muestra en la tabla "Distribución por Pago Sostenido" de esta Sección, a la Fecha de Corte, el cumplimiento de pago del Deudor Hipotecario de cada Crédito Hipotecario tiene un Pago Sostenido de 12 (doce) amortizaciones quincenales en los últimos 6 (seis) meses. En consecuencia, ninguno de los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso presentan incumplimiento en sus obligaciones de pago (ver tabla "Distribución por Estatus de Cartera").

A continuación, se muestra un resumen de las principales características de los Derechos de Crédito en las fechas que se señalan:

Distribución al 31 de Mayo de 2011

Distribución por Estatus de Cartera

Estatus de Cartera	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Amortización (meses)
A Cartera	34,687	100.0%	\$ 8,821,866,177	100.0%	14,306,112,618	\$ 264,799	6.7%	\$ 63	66.1%	44.02
Total	34,687	100.0%	\$ 8,821,866,177	100.0%	14,306,112,618	\$ 264,799	6.7%	\$ 63	66.1%	44.02

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Producto⁴⁴

Producto	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Amortización (meses)
CONDOMINIO	34,708	71.9%	\$ 7,424,100,020	70.6%	13,795,000,630	\$ 269,490	5.7%	5.77	60.5%	42.67
PROPIEDAD PRIVADA	6,008	28.1%	\$ 2,307,802,152	24.4%	5,511,103,549	\$ 241,209	5.7%	4.91	67.6%	36.01
Total	34,687	100.0%	\$ 8,821,866,177	100.0%	14,306,112,618	\$ 264,799	6.7%	\$ 63	66.8%	44.02

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Pago Sostenido⁴⁵

Amortización (meses)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Amortización (meses)
0	34,570	71.2%	\$ 7,255,722,261	70.9%	13,552,738,918	\$ 207,341	5.7%	5.73	60.9%	37.80
1	9,917	28.8%	\$ 2,270,404,916	23.1%	3,753,383,600	\$ 238,680	5.7%	4.66	60.5%	61.70
Total	34,687	100.0%	\$ 8,821,866,177	100.0%	14,306,112,618	\$ 264,799	6.7%	\$ 63	66.8%	44.02

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Saldo Insoluto Remanente

Saldo Insoluto Remanente (M\$)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Amortización (meses)
0-100,000	673	2.0%	\$ 21,227,706	0.2%	186,361,840	\$ 31,642	5.5%	3.19	21.6%	76.28
100,001-100,000	1,517	4.4%	\$ 117,116,490	1.3%	441,806,131	\$ 77,264	5.6%	3.08	30.1%	72.04
100,001-160,000	2,718	7.8%	\$ 347,078,720	3.9%	806,917,944	\$ 127,697	5.4%	3.05	47.4%	68.00
160,001-200,000	5,907	17.1%	\$ 1,047,445,677	11.9%	1,829,391,840	\$ 177,323	5.3%	3.13	55.8%	72.83
200,001-250,000	7,389	21.4%	\$ 1,828,092,422	19.9%	2,499,149,300	\$ 224,129	5.3%	3.40	63.2%	61.42
250,001-300,000	6,097	18.8%	\$ 1,268,923,901	14.4%	1,944,484,268	\$ 222,634	5.4%	4.24	67.5%	50.70
300,001-350,000	3,164	9.2%	\$ 1,028,861,689	11.6%	1,391,822,024	\$ 222,782	5.7%	5.09	69.2%	42.42
350,001-400,000	2,218	6.4%	\$ 828,275,646	9.4%	1,076,795,046	\$ 222,434	5.7%	5.48	71.1%	36.26
400,001-450,000	1,328	3.9%	\$ 601,845,059	6.8%	718,684,674	\$ 421,660	6.6%	6.27	71.8%	31.20
450,001-500,000	804	2.3%	\$ 378,446,941	4.3%	472,587,422	\$ 472,186	6.6%	7.01	64.7%	38.01
500,001-600,000	557	1.6%	\$ 281,652,822	3.2%	389,417,378	\$ 623,673	6.6%	7.01	76.6%	23.49
600,001-650,000	480	1.4%	\$ 275,118,829	3.1%	398,697,360	\$ 521,602	6.6%	7.87	73.3%	20.83
650,001-700,000	428	1.2%	\$ 298,418,101	3.4%	332,634,527	\$ 620,150	6.6%	8.43	74.6%	20.45
700,001-750,000	521	1.5%	\$ 352,862,820	3.9%	432,468,420	\$ 675,748	6.6%	8.06	74.8%	19.44
750,001-760,000	702	2.0%	\$ 578,875,261	6.6%	693,717,020	\$ 727,543	6.6%	9.42	72.2%	18.35
750,001-1,000,000	892	2.6%	\$ 621,815,266	7.0%	788,825,850	\$ 722,670	6.6%	9.06	71.4%	19.40
Total	34,687	100.0%	\$ 8,821,866,177	100.0%	14,306,112,618	\$ 264,799	6.7%	\$ 63	66.8%	44.02

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Saldo Insoluto Original



Categorías de Saldo Insoluto (M\$)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Saldo Insoluto Original

Saldo Insoluto Original (M\$)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Tasa de Interés

Tasa Interés (%)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución Edad del Acreditado

Edad Acreditado	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Año de Origenación

Categorías	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Antigüedad (Seasoning)

Categorías	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Corriente LTV	Antigüedad (meses)
Totales	33,937	100.0%	9,408,178,200	100.0%	14,000,848,000	277,136	6.7%	3.66	63.4%	63.06



[Handwritten signature]

Dependencias y Entidad	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
001-020 - AGENCIAS REGIONALES DE PROYECTO	2,410	7.1%	\$ 713,890,200	7.0%	1,154,048,876	\$ 595,211	5.2%	6.28	63.0%	42.17
001-021 - INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES	2,960	7.1%	\$ 594,324,275	5.2%	654,221,505	\$ 548,507	5.4%	3.24	59.9%	39.41
001-023 - POLICIA FEDERAL PREVENTIVA	790	2.0%	\$ 519,888,884	5.4%	608,709,030	\$ 532,228	6.0%	6.92	70.6%	36.20
001-027 - INSTITUTO DE SERVICIOS EDUCATIVOS Y PEDAGOGICOS	660	2.0%	\$ 334,853,048	3.0%	499,281,795	\$ 377,042	6.0%	6.36	64.9%	45.82
001-027 - UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO	1,043	3.1%	\$ 309,544,740	3.0%	507,881,659	\$ 265,331	5.9%	6.70	59.7%	47.79
001-028 - SECRETARIA DE FINANZAS	712	2.2%	\$ 399,294,205	3.0%	418,400,200	\$ 302,750	5.8%	6.62	68.0%	37.87
001-030 - GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL	1,028	3.2%	\$ 339,373,264	3.0%	486,480,230	\$ 342,201	5.4%	6.00	60.9%	61.68
001-031 - SECRETARIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1,427	3.4%	\$ 264,540,810	2.0%	389,881,889	\$ 347,756	5.4%	3.08	60.0%	64.19
001-032 - SECRETARIA DE EDUCACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	617	3.4%	\$ 231,878,087	2.3%	372,347,520	\$ 289,205	5.9%	5.99	63.3%	54.11
001-032 - SECRETARIA DE EDUCACION	765	3.3%	\$ 219,488,426	2.3%	340,771,976	\$ 289,808	5.7%	6.09	63.5%	48.68
001-031 - GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO	730	2.3%	\$ 199,411,427	2.1%	306,129,445	\$ 247,266	5.4%	5.09	57.9%	52.37
001-030 - PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	712	2.1%	\$ 189,202,470	2.0%	311,811,321	\$ 202,300	5.4%	3.05	63.7%	51.29
001-027 - CONSEJO DE LA JUDICATURA FEDERAL, N.T.P.M.	363	1.1%	\$ 168,681,120	2.3%	238,108,201	\$ 493,700	6.0%	8.46	68.0%	38.42
001-030 - PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	723	2.1%	\$ 181,236,900	1.3%	284,009,820	\$ 280,874	6.0%	6.85	63.0%	51.96
001-030 - PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	17,887	52.0%	\$ 4,625,886,048	48.3%	7,264,725,510	\$ 259,471	6.7%	2.13	62.7%	58.14
001-030 - PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	17,887	52.0%	\$ 4,625,886,048	48.3%	7,264,725,510	\$ 259,471	6.7%	2.13	62.7%	58.14
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 284,112	6.7%	6.66	61.1%	61.64

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Empleados con pago bajo el ciclo escolar

Categoría	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
Subtotal	25,211	77.3%	\$ 7,153,677,631	51.4%	11,158,314,478	\$ 273,341	6.7%	5.41	63.5%	53.82
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 277,138	6.7%	6.66	63.4%	63.08

Distribución al 30 de Septiembre de 2012

Distribución por Estatus de Cartera

Categoría de Cartera	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 284,112	6.7%	6.66	61.1%	61.64

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Producto

Producto	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 284,112	6.7%	6.66	61.1%	61.64

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Pago Sostenido

Pago Sostenido	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 284,112	6.7%	6.66	61.1%	61.64

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Saldo Insoluto Remanente

Saldo Insoluto Remanente (M\$)	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (M\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (M\$)	Saldo Vigente Promedio (M\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
Total	33,912	100.0%	\$ 14,448,844,158	100.0%	14,448,844,158	\$ 284,112	6.7%	6.66	61.1%	61.64

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Distribución por Saldo Insoluto Original



Emisor Prendario	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (MEX\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (MEX\$)	Saldo Vigente Promedio (MEX\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
SOCIEDAD CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V.	4,382	12.2%	1,124,548,411	12.2%	1,272,005,217	\$ 247,370	5.7%	5.22	59.3%	94.50
HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V.	3,474	10.4%	946,894,322	10.4%	1,528,115,054	\$ 272,554	5.7%	5.68	61.0%	20.13
HIPOTECARIA CASA MEXICANA, S.A. DE C.V.	3,573	10.7%	620,301,654	10.1%	1,513,083,365	\$ 187,598	5.6%	5.43	60.2%	60.52
PATROMIO S.A. DE C.V.	2,303	6.9%	804,975,515	0.1%	1,158,568,640	\$ 349,230	5.7%	6.26	61.8%	49.05
HIPOTECARIA NACIONAL SA DE CV	4,320	13.0%	793,213,214	0.0%	1,020,040,384	\$ 183,614	5.5%	4.22	50.6%	69.67
EL VA BANCOS	1,450	4.4%	671,783,407	0.5%	719,475,200	\$ 388,520	5.8%	6.03	60.5%	39.73
SOCIEDAD FINANCIERA EQUIPATE SA DE CV	1,342	3.9%	463,758,823	5.2%	645,938,290	\$ 423,835	5.9%	6.27	70.3%	27.11
FINANCIERA BANCOS SA DE CV SF	2,227	6.7%	433,215,871	4.8%	912,333,224	\$ 184,327	5.5%	4.26	58.1%	77.81
FINANCIERA SA DE CV SF	1,510	5.0%	383,699,041	4.4%	709,310,159	\$ 231,403	5.8%	4.34	55.0%	70.44
FINANCIERA SA DE CV SF	1,938	4.8%	373,878,051	4.2%	612,980,767	\$ 243,378	5.8%	4.93	61.7%	57.53
FINANCIERA SA DE CV SF	1,027	3.1%	201,428,241	3.3%	467,827,875	\$ 283,763	6.0%	5.67	60.3%	52.00
FINANCIERA SA DE CV SF	660	1.9%	279,638,209	3.1%	571,994,084	\$ 458,709	5.8%	7.14	70.0%	33.58
FINANCIERA SA DE CV SF	1,284	4.2%	268,838,340	3.0%	529,100,696	\$ 187,078	5.5%	4.25	50.8%	61.41
FINANCIERA SA DE CV SF	770	2.3%	215,908,730	2.5%	354,310,730	\$ 278,549	5.8%	5.60	62.4%	13.90
FINANCIERA SA DE CV SF	727	2.2%	212,858,800	2.4%	268,371,454	\$ 219,793	6.0%	5.63	65.2%	48.05
FINANCIERA SA DE CV SF	390	1.2%	191,815,871	2.2%	264,198,810	\$ 460,065	6.0%	7.68	64.3%	33.90
FINANCIERA SA DE CV SF	308	0.9%	137,428,879	1.6%	182,877,404	\$ 462,082	5.8%	7.16	68.0%	33.50
FINANCIERA SA DE CV SF	251	1.1%	78,118,137	0.9%	140,298,829	\$ 220,034	5.8%	5.19	59.5%	68.12
FINANCIERA SA DE CV SF	413	1.2%	78,109,389	0.9%	153,413,183	\$ 181,950	5.9%	4.68	49.0%	63.08
FINANCIERA SA DE CV SF	300	1.1%	30,919,212	0.0%	123,279,040	\$ 155,444	5.4%	3.84	48.4%	101.19
FINANCIERA SA DE CV SF	108	0.3%	49,879,086	0.0%	62,987,413	\$ 438,765	5.8%	7.07	67.2%	34.74
FINANCIERA SA DE CV SF	86	0.3%	31,884,473	0.0%	44,327,166	\$ 381,215	5.8%	6.86	63.1%	47.72
FINANCIERA SA DE CV SF	84	0.3%	26,152,374	0.0%	38,851,378	\$ 304,165	5.8%	6.02	63.0%	49.64
FINANCIERA SA DE CV SF	50	0.2%	23,897,463	0.3%	34,854,232	\$ 447,827	5.9%	7.26	63.2%	37.99
FINANCIERA SA DE CV SF	22	0.1%	10,631,130	0.1%	13,308,551	\$ 469,232	5.7%	7.09	68.0%	30.01
FINANCIERA SA DE CV SF	37	0.1%	8,879,897	0.1%	13,788,411	\$ 248,461	5.8%	5.44	53.2%	50.73
FINANCIERA SA DE CV SF	48	0.1%	8,733,683	0.1%	12,084,639	\$ 137,448	5.7%	3.50	41.7%	115.73
FINANCIERA SA DE CV SF	13	0.0%	4,168,379	0.1%	6,278,239	\$ 889,182	5.7%	5.98	73.0%	32.42
FINANCIERA SA DE CV SF	1	0.0%	1,990,879	0.0%	3,940,891	\$ 300,878	5.8%	3.34	77.7%	30.00
FINANCIERA SA DE CV SF	1	0.0%	355,887	0.0%	368,817	\$ 208,882	5.8%	2.83	61.0%	26.00
Total	32,212	100.0%	9,208,184,211	100.0%	14,461,844,158	\$ 284,142	5.7%	5.88	61.1%	68.32

Distribución histórica por Estatus

A continuación, se muestra información histórica respecto de la morosidad de los Derechos de Crédito.

Veces más de 31 días Vencidos (al 31 de Mayo de 2011)

Veces más de 31 días Vencidos	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (MEX\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (MEX\$)	Saldo Vigente Promedio (MEX\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
1	1,225	10.4%	2,030,484,412	21.9%	3,092,043,662	\$ 354,174	5.7%	4.17	68.3%	41.43
2	644	1.9%	185,423,820	1.9%	288,431,300	\$ 287,925	5.4%	5.40	58.0%	41.85
Total	34,487	100.0%	9,821,888,177	100.0%	14,380,112,818	\$ 283,888,077	5.7%	5.88	68.8%	44.88

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Veces más de 61 días Vencidos (al 31 de Mayo de 2011)

Veces más de 61 días Vencidos	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (MEX\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (MEX\$)	Saldo Vigente Promedio (MEX\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
1	21	0.1%	4,820,834	0.1%	6,548,786	\$ 315,380	5.7%	5.85	72.1%	36.77
Total	34,487	100.0%	9,821,888,177	100.0%	14,380,112,818	\$ 283,888,077	5.7%	5.88	68.8%	44.88

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Veces más de 91 días Vencidos (al 31 de Mayo de 2011)

Veces más de 91 días Vencidos	No. de Créditos	% de No. de Créditos	Saldo Vigente (MEX\$)	% del Saldo Vigente	Saldo Original (MEX\$)	Saldo Vigente Promedio (MEX\$)	Tasa Interés Promedio (%)	Ingreso Promedio	WA Current LTV	Antigüedad (meses)
0	34,487	100.0%	9,821,888,177	100.0%	14,380,112,818	\$ 283,888,077	5.7%	5.88	68.8%	44.88
1	6	0.0%	2,988,336	0.0%	4,266,247	\$ 573,658	6.0%	6.33	72.4%	22.46
Total	34,487	100.0%	9,821,888,177	100.0%	14,380,112,818	\$ 283,888,077	5.7%	5.88	68.8%	44.88

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Historial de Pago previa a la Fecha de Corte (en VSM)



[Handwritten signature]

Trimestre	C. Ros	de Seguro	de Interés	de Capital	Saldo Insóluto
2002Q1	124	0,11	3,10	1,72	14.121,84
2002Q4	1,218	1,05	48,84	30,00	144.900,43
2003Q1	2,024	55,51	1.050,34	5.700,12	287.187,03
2003Q2	3,497	48,50	1.091,46	820,26	341.588,80
2003Q3	4,772	84,49	4.070,24	6.540,00	703.306,02
2003Q4	6,400	736,03	13.742,63	27.980,51	1.030.070,08
2004Q1	6,360	232,29	13.687,07	3.310,07	1.131.400,53
2004Q2	6,642	216,00	15.280,13	4.635,70	1.170.350,15
2004Q3	8,338	203,75	20.074,12	24.834,06	1.413.705,84
2004Q4	9,803	706,39	21.310,15	35.804,28	1.601.746,82
2005Q1	9,903	347,00	24.310,00	23.070,30	1.720.200,32
2005Q2	10,007	337,37	25.075,04	23.380,21	1.743.100,47
2005Q3	11,500	340,55	24.350,00	10.252,27	1.902.743,54
2005Q4	14,454	344,70	25.331,10	20.370,30	2.440.000,77
2006Q1	14,864	500,11	30.101,64	103.450,85	2.507.000,87
2006Q2	15,648	458,80	34.041,10	42.600,98	2.713.000,21
2006Q3	17,375	514,46	30.443,00	60.600,62	2.905.100,90
2006Q4	18,331	494,06	37.490,87	61.867,75	3.073.510,20
2007Q1	18,335	656,12	47.610,16	30.400,40	3.000.640,55
2007Q2	19,035	502,58	40.985,70	45.800,63	3.120.200,42
2007Q3	20,174	680,67	47.744,82	66.004,82	3.240.000,40
2007Q4	21,651	560,70	45.807,01	83.300,44	3.444.731,70
2008Q1	22,461	644,80	62.103,06	70.000,00	3.543.840,66
2008Q2	23,302	656,20	52.330,00	117.002,42	3.804.451,70
2008Q3	24,520	666,24	60.830,30	82.200,10	3.741.331,87
2008Q4	25,375	663,42	51.415,70	100.482,25	3.007.010,30
2009Q1	26,174	772,67	61.610,30	152.300,50	4.207.200,65
2009Q2	26,100	780,35	62.670,00	120.063,37	4.601.021,00
2009Q3	30,771	619,67	66.543,04	141.304,73	4.604.423,81
2009Q4	32,007	604,21	67.731,90	160.671,30	5.377.002,41
2010Q1	34,013	631,80	84.727,20	184.000,20	5.613.937,04
2010Q2	34,470	934,45	84.900,20	100.223,13	5.705.430,00
2010Q3	34,487	800,37	82.430,33	132.444,50	5.630.704,25
2010Q4	34,487	680,47	70.787,00	120.673,10	5.520.677,14
2011Q1	34,487	943,62	82.476,77	106.504,40	5.422.110,75

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Historial de Cobranza posterior a la Fecha de Corte (en VSM)

	09/2011	10/2011	01/2012	02/2012	03/2012	04/2012	05/2012	06/2012	07/2012	08/2012	09/2012	10/2012	11/2012	12/2012	01/2013	02/2013	03/2013	04/2013	05/2013	06/2013	
Saldo de los Cobros	5.000,00	5.100,00	5.200,00	5.300,00	5.400,00	5.500,00	5.600,00	5.700,00	5.800,00	5.900,00	6.000,00	6.100,00	6.200,00	6.300,00	6.400,00	6.500,00	6.600,00	6.700,00	6.800,00	6.900,00	7.000,00
Saldo de los Pagos	1.000,00	1.100,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00	1.500,00	1.600,00	1.700,00	1.800,00	1.900,00	2.000,00	2.100,00	2.200,00	2.300,00	2.400,00	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.800,00	2.900,00	3.000,00
Saldo de los Cobros con Retención	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Saldo de los Pagos con Retención	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo de los Cobros con Retención y Pagos con Retención	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Saldo de los Cobros con Retención y Pagos con Retención y Retención	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00

- (1) Descuento sobre nómina significa el 30% del Salario Básico
- (2) Aportaciones de Dependencias significa el 5% del Sal Pagado Bimensualmente
- (3) Aportaciones Directas significa pagos del acreditado recibidos de forma directa, por ejemplo, en un banco o por una agencia de cobranza
- (4) Los Honorarios de Administración se pagan en la fecha de pago de cupón con el Reporte de Distribución (0,75% del Saldo Inicial 30/30/11 E)
- (5) Los montos de Seguro reflejados en el Reporte, corresponden a la recaudación realizada por Fovissste a los deudores para el pago de los seguros de Daños y Vida, los cuales no son remezables al fideicomiso



El Avance Individual se calcula sobre todos los créditos que a la fecha del periodo estén en mora y no se encuentren en Promoga, Pensionado ó Fuera del Sector Público.

Avance Individual = Descuento de Nómina Esperado + Aportación de Dependencias Esperado - Prima de Seguros por crédito particular.

(6) El Avance Inicial es el avance final del periodo anterior.

(7) Avance Final. Es la sumatoria del resultado de la multiplicación del número de cuotas morosas, por la cuota esperada de cada deudor.

(8) Avance Neto del periodo (8)=(7)-(6)

Mediante este cálculo Fovissste avanza montos por los créditos en mora operativa.

Se restituye a Fovissste el monto por el avance de aquellos créditos que en este periodo recibieron pago y que se encontraban morosos al cierre anterior.

(9) Incluye Prima de Príncipe.

(10) Ajuste Cambio VSM. Corresponde a la variación del saldo de avance por corrección anual de valor de VSM.

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Depósitos de Cobranza al Fideicomiso (en MXN)

Fecha	Monto
10/25/2011	\$127,311,072.00
11/18/2011	\$57,362,359.00
11/25/2011	\$34,323,697.00
11/25/2011	\$91,588,748.00
11/29/2011	\$408,350,810.00
12/22/2011	\$55,365,769.00
12/26/2011	\$136,167,266.00
1/23/2012	\$44,385,700.00
2/21/2012	\$181,837,589.88
3/22/2012	\$103,443,205.52
4/23/2012	\$125,510,992.52
5/22/2012	\$126,479,880.98
6/21/2012	\$120,005,001.30
7/23/2012	\$158,867,432.22
8/21/2012	\$121,426,264.88
9/21/2012	\$115,777,802.06
10/21/2012	\$139,128,700.27
	\$2,147,322,290.63

Fuente: FOVISSSTE y HSBC

Pagos del Fideicomiso (en MXN)⁵⁰



Fecha	Concepto	Monto
12/30/2011	Pago de Intereses	\$98,650.72 30
12/30/2011	Pago de Principal	\$98,650,721.30
12/30/2011	Honorarios Administración	\$41,699,583.04
12/30/2011	Honorarios Administración Maestra	\$525,000.00
12/30/2011	Honorarios Representante Común	\$162,400.00
12/30/2011	Honorarios Fiducianos	\$406,000.00
12/30/2011	Honorarios Despacho Contable	\$83,520.00
3/30/2012	Pago de Intereses	\$63,938,540.76
3/30/2012	Pago de Principal	\$200,238,138.94
3/30/2012	Honorarios Administración	\$20,568,632.93
3/30/2012	Honorarios Administración Maestra	\$243,750.00
3/30/2012	Honorarios Despacho Contable	\$167,040.00
3/30/2012	Otros gastos	\$20,300.00
6/28/2012	Pago de Intereses	\$61,410,166.98
6/28/2012	Pago de Principal	\$198,284,560.07
6/28/2012	Honorarios Despacho Contable	\$334,080.00
6/28/2012	Honorarios Administración	\$20,275,794.35
6/28/2012	Honorarios Administración Maestra	\$286,250.00
6/28/2012	Pago por Gastos de Administración	\$5,965.51
9/28/2012	Pago de Intereses	\$59,947,491.01
9/28/2012	Pago de Principal	\$199,767,197.10
9/28/2012	Honorarios Administración	\$19,730,866.97
9/28/2012	Honorarios Administración Maestra	\$262,500.00
9/28/2012	Honorarios Administración Maestra	\$19,500.00
9/28/2012	Honorarios Fiducianos	\$406,000.00
9/28/2012	Honorarios Representante Común	\$180,391.07
9/28/2012	Honorarios Despacho Contable	\$250,560.00
9/28/2012	Honorarios Calificadoras	\$490,000.00
9/28/2012	Otros gastos	\$70,000.00
		\$1,087,075,671.33

Fuente: FOVISSSTE y HSBC

Historial de Estatus de Cartera posterior a la Fecha de Corte (# Créditos)

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Historial de Estatus de Cartera posterior a la Fecha de Corte (Saldo Capital en VSM)

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

Historial de Estatus de Cartera posterior a la Fecha de Corte (% Capital en VSM)



	01/01/2001	01/01/2002	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008	01/01/2009	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012
2.50 Clave de Acceso	1.52%	0.28%	0.00%	-0.08%	2.27%	0.92%	0.25%	1.29%	3.60%	0.30%	1.21%	0.25%
9.00 Días	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
9.24 Clave de Acceso	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
10.14 Días de Acceso	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
11.14 Clave de Acceso	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Fuente: ACFIN con información proporcionada por FOVISSSTE

No obstante lo anterior, los inversionistas potenciales deben tener en cuenta que la información de la cartera de Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso no ha sido auditada por un tercero independiente, ni históricamente, ni a la fecha de Cesión, y que será un funcionario autorizado de FOVISSSTE quien certifique que los Derechos de Crédito a ser cedidos cumplen con los Requisitos de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso. Por lo que los inversionistas deberán considerar dicha situación a la hora de evaluar su decisión de inversión en estos instrumentos.

Adicionalmente, PwC fue contratado para elaborar un reporte por el periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Agosto de 2012. El reporte de PwC se adjunta al presente Folleto Informativo como Anexo "15".

VII.3 Tendencias de crecimiento de UDIS y VSM

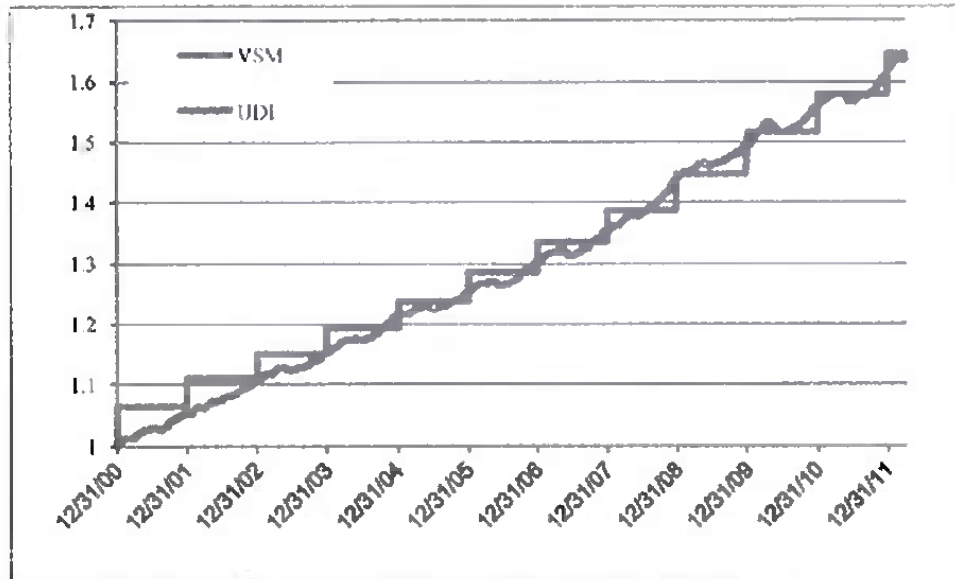
La siguiente tabla refleja el valor en Pesos, la tasa de crecimiento anual, así como el desfase en el crecimiento del UDIS y VSM en las fechas de referencia.

Fecha	VSM (en Pesos)	UDI (en Pesos)	Crecimiento Anualizado VSM	Crecimiento Anualizado UDI	Desfase (UDI-VSM)
01/01/2001	1226.640	2.910462	6.4%	8.9%	2.4%
01/01/2002	1281.360	3.055569	4.5%	5.0%	0.5%
01/01/2003	1326.960	3.226234	3.6%	5.6%	2.0%
01/01/2004	1375.296	3.352470	3.6%	3.9%	0.3%
01/01/2005	1422.720	3.535050	3.4%	5.4%	2.0%
01/01/2006	1479.568	3.638474	4.0%	2.9%	-1.1%
01/01/2007	1537.328	3.789867	3.9%	4.2%	0.3%
01/01/2008	1598.736	3.933466	4.0%	3.8%	-0.2%
01/01/2009	1665.920	4.185501	4.2%	6.4%	2.2%
01/01/2010	1746.784	4.340855	4.9%	3.7%	-1.1%
01/01/2011	1818.528	4.526853	4.1%	4.3%	0.2%
01/01/2012	1894.832	4.692796	4.2%	3.7%	-0.5%

Fuente: Banco de México y Comisión Nacional de Salarios Mínimos

La siguiente tabla demuestra el crecimiento del valor en Pesos de la UDI y VSM del 1 de Enero de 2001 al 1 de Enero de 2012





Fuente: Banco de México y Comisión Nacional de Salarios Mínimos

Información adicional proporcionada por FOVISSSTE en relación con el desempeño de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se encuentra disponible en*:

http://www.fovisste.gob.mx/en/FOVISSSTE/TFOVIS_11_EU_REPORTES_DE_COBRANZA

*En el rubro "TFOVIE 12U Reportes de Cobranza"⁵¹ seleccionar el año de la Información que desea revisar.

Información adicional proporcionada por FOVISSSTE y el Administrador Maestro en relación con el desempeño de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso se encuentra disponible en**:

<https://reportes.acfin.cl/browseFovissste/>

**El nombre de usuario y contraseña deben solicitarse a Francisco Torres (ftorres@acfin.com).

Información adicional sobre la tasa de cambio de UDI y VSM a Pesos se adjunta al presente como Anexo "16".

VIII.1 Estimaciones Futuras

Con excepción de la Información histórica, la información contenida en el presente Folleto Informativo puede ser considerada como una estimación. Las estimaciones futuras pueden ser identificadas por el uso de expresiones estimativas como lo son "cree", "espera", "puede", "hará", "debería", "intenta", "aproximadamente", "pretende", "planea", "estima" y "considera" o los negativos de dichos términos o cualquier término equiparable o similar, o a través de manifestaciones de planes o intenciones.

Las estimaciones futuras contenidas en este Folleto Informativo se basan en las expectativas del Fiduciario Emisor y dependen en su totalidad de presunciones, estimaciones e información que el Fiduciario Emisor considera razonablemente correcta al momento de su elaboración, sin embargo dichas estimaciones pudieran ser erróneas, incompletas o imprecisas.

Aunque el Fiduciario Emisor cree que las expectativas reflejadas en cualquier estimación futura prevista en el presente Folleto Informativo son razonables en el momento de redacción del mismo, el Fiduciario Emisor no puede asegurar o proporcionar garantía alguna respecto a las mismas. Considerando que dichas estimaciones se encuentran sujetas a riesgos e incertidumbres, los resultados pudieran diferir materialmente de aquellos reflejados o implícitos en dichas estimaciones. Los factores relevantes por los que los resultados reales podrían diferir materialmente de aquellos previstos en dichas estimaciones futuras incluyen de manera limitativa más no enunciativa:

- a. Cambios en el entorno político, comercial, fiscal, social y económico de México, América Latina o el resto del mundo;
- b. La devaluación y la volatilidad del Peso mexicano y las fluctuaciones de los tipos de cambio entre el Peso y monedas extranjeras;
- c. Modificaciones a la regulación aplicable incluyendo, entre otros, aquellos que afecten la estructura del Fideicomiso o los pagos bajo los Créditos Hipotecarios;
- d. Cambios en el mercado de capitales que puedan afectar a las políticas o tendencias de financiamiento en México,
- e. Cambios en los mercados financieros y un aumento de los niveles de morosidad o una reducción en el valor de los Créditos Hipotecarios como resultado de condiciones adversas en la economía mexicana;
- f. Fluctuaciones en la tasa de inflación y el salario mínimo en México; y
- g. Restricciones en la capacidad de cambiar Pesos por moneda extranjera o de transferir fondos al exterior.

Estos y otros factores adicionales pudieran causar que los resultados reales difieran materialmente de las estimaciones futuras previstas en este Folleto Informativo, incluyendo, entre otros, los previstos en las Secciones "I.3 Factores de Riesgo", "II. Características de la Emisión", "IV. Descripción de FOVISSSTE" y "VIII. Posibles Escenarios de Pago".

Las estimaciones futuras aquí previstas son válidas en la fecha de su elaboración, por lo que ningún posible inversionista deberá basarse en dichas estimaciones futuras.

El Fiduciario Emisor no puede asegurar que el desempeño de la Emisión ocurra conforme a lo previsto. Cualquier posible inversionista deberá basarse en su propia investigación y análisis.

El Fiduciario Emisor no asume obligación alguna de actualizar cualquier estimación futura, ya sea por el acontecimiento de nuevos eventos o por la disponibilidad de nueva información.

VIII.2 Descripción General

El objetivo de los siguientes escenarios es ejemplificar, de forma exclusivamente ilustrativa, la forma como podrán ir amortizando los Certificados Bursátiles Fiduciarios ante distintas condiciones de: (i) prepago; (ii) cartera vencida; (iii) salario base de los Deudores Hipotecarios; (iv) inflación, e

(v) incrementos al SMGDF que afectan el monto y el momento en que se reciban los flujos en el Fideicomiso y por tanto la velocidad en la que el Fiduciario Emisor podrá amortizar los CBF's. En consecuencia y por tratarse de proyecciones, **el comportamiento real puede diferir sustancialmente de los escenarios presentados a continuación.**

La información contenida en el presente Folleto Informativo con respecto a la amortización esperada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios está basada en una estimación del comportamiento esperado de la amortización de todos los Créditos Hipotecarios con base en el comportamiento histórico de los pagos efectuados por los Deudores Hipotecarios tomando en cuenta las condiciones y/o variables macroeconómicas prevaletentes actualmente y no existe certeza alguna de que dicha proyección se materialice.

Pudieren existir distintos factores, no reflejados en estos escenarios, que pueden afectar el monto y el momento en que realicen los flujos, que los potenciales inversionistas deben considerar con el objeto de determinar los efectos que éstos pueden tener en su inversión. Los principales riesgos se describen en este Folleto Informativo (*Ver Sección "1.3. Factores de Riesgo"*). No obstante lo anterior es importante hacer notar que los riesgos e incertidumbres que se describen en los dichos documentos no son los únicos que pueden afectar a los CBF's, al Fiduciario Emisor, al Administrador o a los Deudores Hipotecarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los CBF's o sobre las personas anteriormente descritas. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan en el presente Folleto Informativo, el pago a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los CBF's podría verse afectado en forma adversa.

Bajo los términos de los contratos que documentan los Créditos Hipotecarios, los Deudores Hipotecarios tienen el derecho a efectuar, sin restricción ni pena alguna el prepago de las cantidades adeudadas bajo los mismos.

Por lo anterior, la amortización de los CBF's dependerá directamente del comportamiento de pagos que realicen los Deudores Hipotecarios, así como las Dependencias y Entidades respectivas en el futuro.

Si los Deudores Hipotecarios y las Dependencias y Entidades no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado presentando atrasos en sus pagos, el Fiduciario Emisor podría no ser capaz de cumplir con sus obligaciones de pago descritas en el presente Folleto Informativo. De igual manera, si los Deudores Hipotecarios incrementan el monto de pagos anticipados de principal bajo sus Créditos Hipotecarios, el Fiduciario Emisor podría recomprar los CBF's según se prevé en el presente Folleto Informativo.

Bajo los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles Fiduciarios no dan derecho al pago de ninguna penalización en favor de los Tenedores.

Supuestos de Escenario Neutro y Algunos Conceptos

El Escenario Neutro descrito en las tablas que se presentan más adelante, ha sido preparado sobre la base de las características de los Derechos de Crédito afectados al Fideicomiso, asumiendo entre otras cosas, que:

- i) Los pagos, para cada Crédito Hipotecario, están basados en los saldos Iniciales y corrientes en VSM, el tipo de amortización del crédito, salario base de los Deudores Hipotecarios y la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios;
- ii) Los pagos de cada uno de los Deudores Hipotecarios se componen de la suma de: (a) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades; (b) los Descuentos sobre Nómina; (c) considerando si son empleados con pago bajo el ciclo escolar; y (d) en caso de llegar a la edad de 65 (sesenta y cinco) años eliminando el 5% (cinco por ciento) de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades de los pagos, asumiendo menor pago en una posible pensión;
- iii) El valor de la UDI aumenta su valor de acuerdo a un incremento del INPC de un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) anual;
- iv) El SMGDF se incrementa anualmente en un 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) en Pesos nominales cada año;



- v) El salario base de los Deudores Hipotecarios se mantiene constante en términos de SMGDF; sin tener incrementos anualizados sobre SMGDF al salario base de los Deudores Hipotecarios ("SB") del 0% (cero por ciento);
- vi) Las amortizaciones totales anticipadas de principal de los Créditos Hipotecarios son recibidas el último día de cada mes a una TCP del 1% (uno por ciento);
- vii) No se presenta ningún incumplimiento en el pago de los Créditos Hipotecarios, esto es una TCI del 0% (cero por ciento);
- viii) Los pagos en relación a los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán hechos a tiempo en cada Fecha de Pago;
- ix) El Fideicomitente no requiere sustituir ningún Crédito Hipotecario no Elegible;
- x) Para el cálculo de dichos escenarios se supuso, Honorarios de Administración de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) y presupuestos estimados para los diversos Honorarios por Administración Maestra y Gastos de Mantenimiento; y
- xi) Los Inversoristas deben considerar que los resultados de los escenarios y tablas resumen que se encuentran en esta sección fueron determinados con un supuesto de Tasa de Interés Fija de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) modelando desde el 30 de Septiembre de 2012.

La tasa constante de prepago ("TCP") de "x%" asume que, durante cada mes de la vida de los Derechos de Crédito, el "x%" anualizado del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios (calculados al inicio del mes) es prepago. De la misma forma la tasa constante de incumplimiento ("TCI") de "x%" ejemplifica la pérdida, antes de recuperación del Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios (calculados al inicio del mes) de "x%" anual como resultado de incumplimiento. Asimismo, a continuación se presentan los resultados de escenarios con tasas de incumplimiento que no se mantienen constantes a lo largo del tiempo, aumentando el incumplimiento en los primeros meses, utilizando un supuesto sobre una *standard default assumption* ("x% SDA"), donde se multiplica la curva 100% SDA⁵² correspondiente a la antigüedad promedio de los créditos por un factor de "x%". Para todos los casos de incumplimiento sensibilizado al Escenario Neutro, se considera que el 40% (cuarenta por ciento) del valor del crédito en Pesos se recupera una vez terminado un proceso, de 36 (treinta y seis) meses, de adjudicación y venta del inmueble en garantía⁵³.

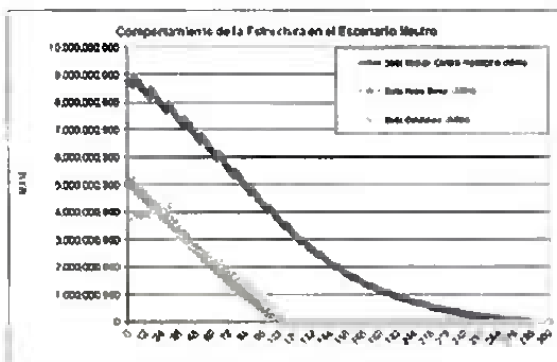
Los cuadros siguientes muestran el comportamiento de la estructura bajo el Escenario Neutro, tanto en Pesos como en VSM y UDIS.

	Saldo (MXN)	% de Estructura	Moneda	Cupon en Moneda	Duración	Vida Media	Madurez
Notas Senior (a UDI de 30-Sep-2012)	5,072,007,496	61.3%	LDI	4.50%	3.52	3.94	9.25
Cartera (a VSM de 30-Sep-2012)	8,798,104,511	89.0%	VSM				
Residual de Cartera	3,726,097,016	37.7%					
Cuenta de Reserva Inicial	1,091,476,655	11.0%	MXN				
Aforo/OC (al 30-Sep-2012)	4,817,573,670	48.7%					

* Cortaron la cobranza hasta e incluyendo el mes de Septiembre 2012

Fuente: FOVISSSTE

a) en Pesos

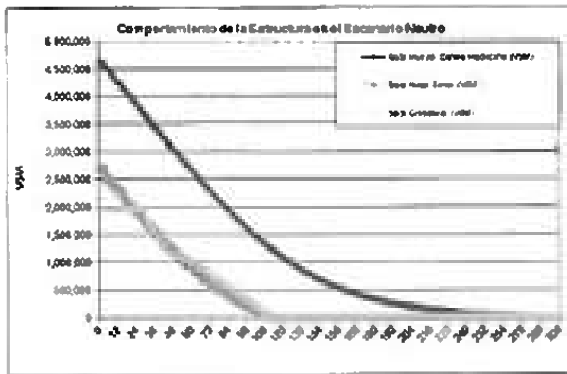


Fuente: FOVISSSTE

b) en VSM



[Handwritten signature]



Fuente: FOVISSSTE

c) en UDIS



Fuente: FOVISSSTE

VIII.3 Escenarios de Sensibilidad sobre el Escenario Neutro

Para cada escenario se estimaron los siguientes conceptos:

1. La amortización y pago de los CBF's por concepto de Intereses así como el balance de éstos.
2. La duración, vida media y madurez estimados⁵⁴.

A continuación se presenta un resumen de los escenarios de sensibilidad analizados, esto es el escenario neutro y los 5 escenarios de estrés respecto de variación del IPC/UDI el SMGDF/VSM, el Incumplimiento, porcentaje de prepagos, y el Salario Básico de los Acreditados:

1.- Tabla de Sensibilidad sobre INPC/UDI

Sensibilidad	INCP - 300Bps	INCP - 100Bps	Escenario Neutro	INCP + 100Bps	INCP + 300Bps
Crecimiento de INPC/UDI	1.60%	3.60%	4.60%	6.60%	7.60%
Crecimiento de SMDF/VSM	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%	4.60%
Incumplimiento (TCI, SDA)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Incumplimiento Acumulado en VSM	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Demora para Recuperación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recuperación como % en MXN	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida Acumulada en MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Prepagos (TCP)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Crecimiento de SB sobre VSM	0%	0%	0%	0%	0%

Resultados	INCP - 300Bps	INCP - 100Bps	Escenario Neutro	INCP + 100Bps	INCP + 300Bps
Duración	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52
Vida Media	3.94	3.94	3.94	3.94	3.94
Madurez	9.25	9.25	9.25	9.25	9.25
Cumple el Programa Amortización	Si	Si	Si	Si	Si
Pérdida de Principal Notas Senior	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Fuente: FOVISSSTE

2.- Tablas de Sensibilidad sobre SMDF/VSM





Fuente: FOVISSSTE

Sensibilidad	Escenario Neutro			
	SB - 300bps	SB - 100bps	SB + 100bps	SB + 300bps
Crecimiento de INPC/UDI	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Crecimiento de SMDF/VSM	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Incumplimiento (TCI, SDA)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Demora para Recuperación	36 meses	36 meses	36 meses	36 meses
Recuperación como % en MXN	40%	40%	40%	40%
Pérdida Acumulada en MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Prepagos (TCP)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Crecimiento de SB sobre VSM	-3%	-1%	0%	3%
Resultados	3.52	3.52	3.52	3.52
Duración	3.94	3.94	3.94	3.94
Vida Media	9.25	9.25	9.25	9.25
Madurez	9.25	9.25	9.25	9.25
Cumple el Programa Amortización	SI	SI	SI	SI
Pérdida de Principal Notas Senior	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

5.- Tablas de Sensibilidad sobre Salario Básico (SB)

Fuente: FOVISSSTE

Sensibilidad	Escenario Neutro			
	TCP + 800bps	TCP + 400bps	TCP + 200bps	TCP + 600bps
Crecimiento de INPC/UDI	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Crecimiento de SMDF/VSM	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Incumplimiento (TCI, SDA)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Demora para Recuperación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recuperación como % en MXN	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida Acumulada en MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Prepagos (TCP)	1.0%	3.0%	3.0%	1.0%
Crecimiento de SB sobre VSM	0%	0%	0%	0%
Resultados	3.52	3.52	3.52	3.52
Duración	3.94	3.94	3.94	3.94
Vida Media	9.25	9.25	9.25	9.25
Madurez	9.25	9.25	9.25	9.25
Cumple el Programa Amortización	SI	SI	SI	SI
Pérdida de Principal Notas Senior	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

4.- Tablas de Sensibilidad sobre Prepago

Fuente: FOVISSSTE

Sensibilidad	Escenario Neutro			
	500%SDA	300%SDA	1% TCI	3% TCI
Crecimiento de INPC/UDI	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Crecimiento de SMDF/VSM	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Incumplimiento (TCI, SDA)	500%SDA	300%SDA	1.0%	3.0%
Demora para Recuperación	36 meses	36 meses	36 meses	36 meses
Recuperación como % en MXN	40%	40%	40%	40%
Pérdida Acumulada en MXN	4.7%	2.8%	0.0%	4.9%
Prepagos (TCP)	1.0%	1.0%	0%	1.0%
Crecimiento de SB sobre VSM	0%	0%	0%	0%
Resultados	3.52	3.52	3.52	3.52
Duración	3.94	3.94	3.94	3.94
Vida Media	9.25	9.25	9.25	9.25
Madurez	9.25	9.25	9.25	9.25
Cumple el Programa Amortización	SI	SI	SI	SI
Pérdida de Principal Notas Senior	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

3.- Tablas de Sensibilidad sobre Incumplimiento

Fuente: FOVISSSTE

Sensibilidad	Escenario Neutro			
	SMDF - 300bps	SMDF - 100bps	SMDF + 100bps	SMDF + 300bps
Crecimiento de INPC/UDI	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Crecimiento de SMDF/VSM	1.50%	3.50%	4.50%	7.50%
Incumplimiento (TCI, SDA)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Demora para Recuperación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recuperación como % en MXN	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida Acumulada en MXN	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Prepagos (TCP)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Crecimiento de SB sobre VSM	0%	0%	0%	0%
Resultados	3.52	3.52	3.52	3.52
Duración	3.94	3.94	3.94	3.94
Vida Media	9.25	9.25	9.25	9.25
Madurez	9.25	9.25	9.25	9.25
Cumple el Programa Amortización	SI	SI	SI	SI
Pérdida de Principal Notas Senior	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

VIII.4 Escenarios de Sensibilidad sobre un Escenario Afectado

Para ejemplificar a mayor detalle que el perfil de repago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios puede ser afectado por cambios en las condiciones antes mencionada, se elaboraron unas tablas de sensibilidad sobre un "escenario afectado", llevando los supuestos de forma multidireccional para expresar un nivel de alteración e incluso pérdidas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Supuestos de Escenario Afectado y Algunos Conceptos

El "escenario afectado", ha sido preparado, asumiendo entre otras cosas, que:

- i) Los pagos, para cada Crédito Hipotecario, están basados en los saldos iniciales y corrientes en VSM, el tipo de amortización del crédito, salario base de los Deudores Hipotecarios y la tasa de interés de los Créditos Hipotecarios;
- ii) Los pagos de cada uno de los Deudores Hipotecarios se componen de la suma de: (a) las Aportaciones de las Dependencias y Entidades; (b) los de Descuentos sobre Nómina y (c) considerando si son empleados con pago bajo el ciclo escolar; y (d) en caso de llegar a la edad de 65 (sesenta y cinco) años eliminando el 5% (cinco por ciento) de las Aportaciones de las Dependencias de los pagos asumiendo menor pago en una posible pensión; Se modela que 5% (cinco por ciento) del total de estos flujos llegan al fideicomiso con un retraso de un mes y otro 2.5% (dos punto cinco por ciento) del total de estos flujos llegan al fideicomiso con un retraso de dos meses;
- iii) El valor de la UDI aumenta su valor de acuerdo a un incremento del INPC de un 5% (cinco por ciento) anual;
- iv) El SMGDF se incrementa anualmente en un 4.35% (cuatro punto treinta y cinco por ciento) en Pesos nominales cada año;
- v) El salario base de los Deudores Hipotecarios se mantiene constante en términos de SMGDF; sin tener incrementos anualizados sobre SMGDF al salario base de los Deudores Hipotecarios ("SB") del 0% (cero por ciento);
- vi) Las amortizaciones totales anticipadas de principal de los Créditos Hipotecarios son recibidas el último día de cada mes a una TCP creciente del 0% (cero por ciento) a 0.5% (cero punto cinco por ciento) durante el primer año, de 0.5% (cero punto cinco por ciento) a 1% (uno por ciento) durante el segundo año, de 1% (uno por ciento) a 2% (dos por ciento) durante el tercer año, de 2% (dos por ciento) a 3% (tres por ciento) durante el cuarto año, de 3% (tres por ciento) a 4% (cuatro por ciento) durante el quinto año, quedando en 4% (cuatro por ciento) del quinto año en adelante;
- vii) Se presenta un incumplimiento en el pago de los Créditos Hipotecarios, con una TCI del 3% (tres por ciento) durante la vida, y se considera que el 20% (veinte por ciento) de la recuperación en Pesos se recupera una vez terminado un proceso, de 48 (cuarenta y ocho) meses, de adjudicación y venta del inmueble en garantía;
- viii) Los pagos en relación a los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán hechos a tiempo en cada Fecha de Pago;
- ix) El Fideicomitente no requiere sustituir ningún Crédito Hipotecario no Elegible;
- x) Para el cálculo de dichos escenarios se supuso Honorarios de Administración de una tasa de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) y presupuestos estimados para los diversos Honorarios por Administración Maestra y Gastos de Mantenimiento; y
- xi) Los Inversionistas deben considerar que los resultados de los escenarios y tablas resumen que se encuentran en esta sección fueron determinados con un supuesto de Tasa de Interés Fija de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de 4.50% (cuatro punto cincuenta por ciento) modelando desde el 30 de Septiembre de 2012.

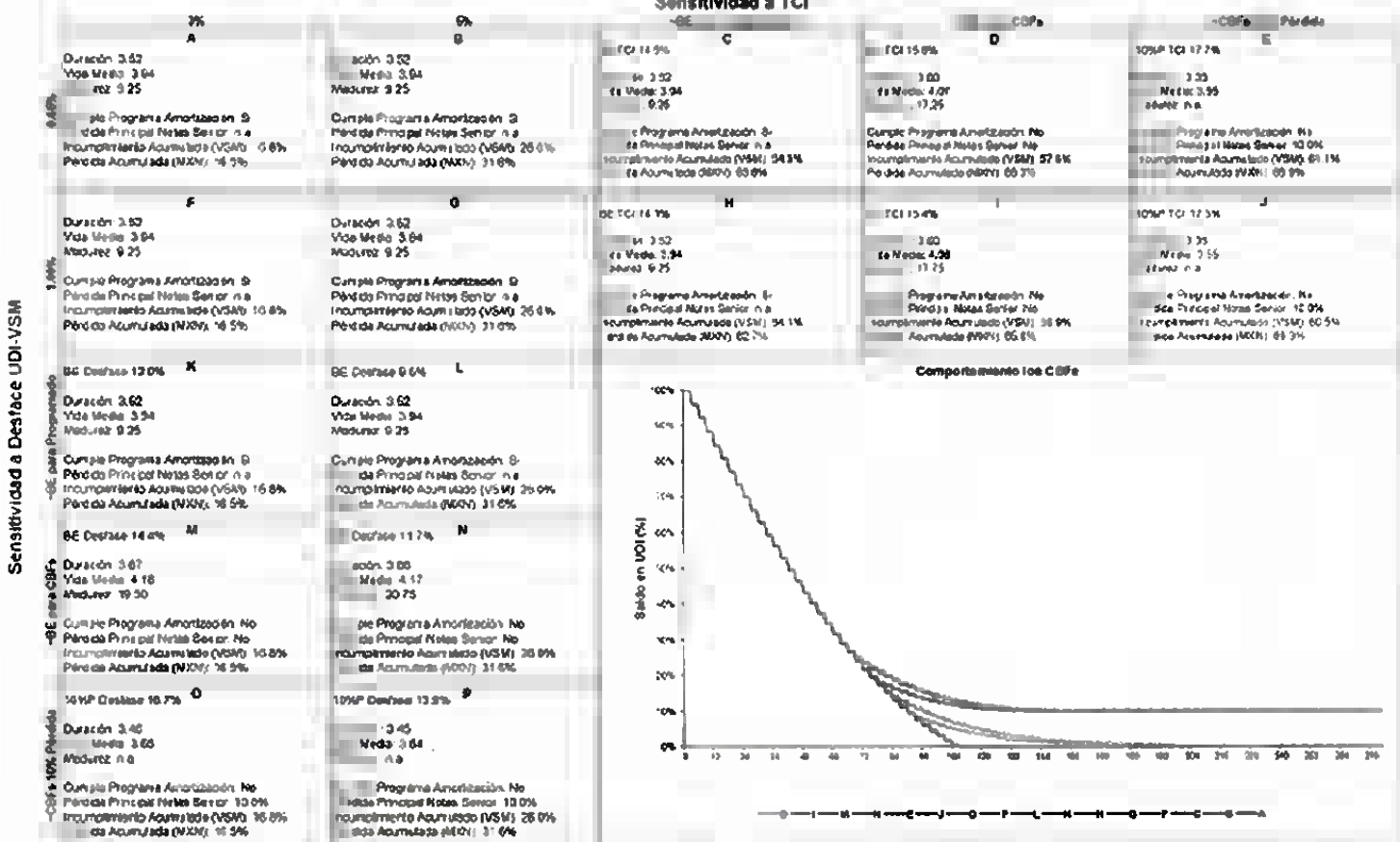
6. Tablas de Sensibilidad Multidireccionales sobre escenario Afectado

Lista de descripción corta de Escenarios

A	Escenario Afectado
B	Escenario Afectado con Recuperación en 0% y TCI a 5%
C	Escenario Afectado con Recuperación en 0% y TCI para breakeven de Programado
D	Escenario Afectado con Recuperación en 0% y TCI para breakeven de CBFs
E	Escenario Afectado con Recuperación en 0% y TCI para 10% de Pérdida en los CBFs
F	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM a 1%
G	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM a 1% Recuperación en 0% y TCI a 5%
H	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM a 1% Recuperación en 0% y TCI para breakeven de Programado
I	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM a 1% Recuperación en 0% y TCI para breakeven de CBFs
J	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM a 1% Recuperación en 0% y TCI para 10% de Pérdida en los CBFs
K	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM para breakeven de Programado
L	Escenario Afectado con TCI a 5% Recuperación en 0% y Desfase UDI-VSM para breakeven de Programado
M	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM para breakeven de CBFs
N	Escenario Afectado con TCI a 5% Recuperación en 0% y Desfase UDI-VSM para breakeven de CBFs
O	Escenario Afectado con Desfase UDI-VSM para 10% de Pérdida en los CBFs
P	Escenario Afectado con TCI a 5% Recuperación en 0% y Desfase UDI-VSM para 10% de Pérdida en los CBFs

Fuente: FOVISSSTE

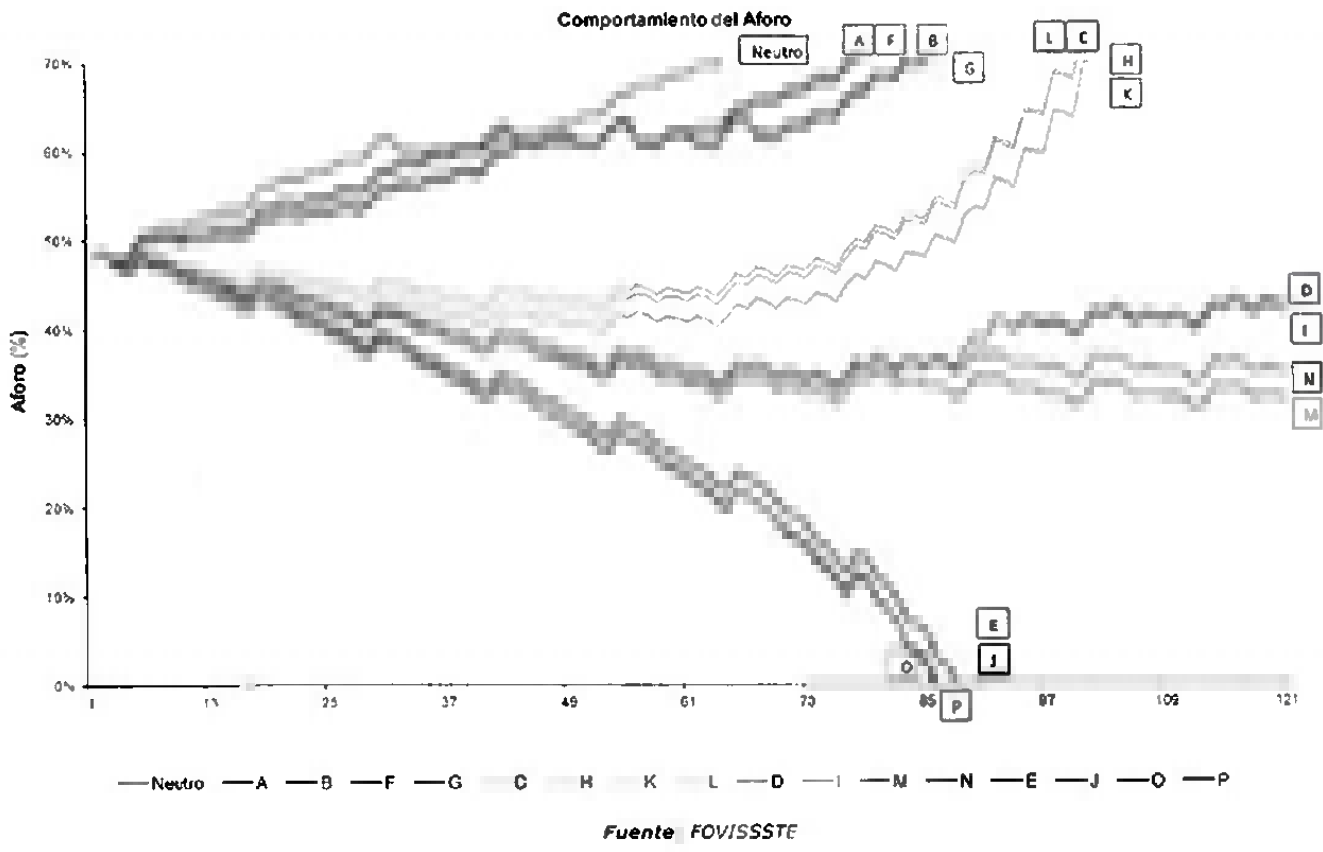
Sensibilidad a TCI



Fuente: FOVISSSTE



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

IX CONTRATO DE FIDEICOMISO

IX.1 Descripción del Fideicomiso

El 8 de agosto de 2011, el Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago al cual transfirió irrevocablemente la Aportación Inicial, misma que fue depositada en la Cuenta General

Mediante las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, los tenedores de los CBF's Existentes resolvieron, entre otros asuntos, celebrar el Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso a efecto de facultar al Fiduciario para llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes.

En virtud de lo anterior, el Fiduciario y el Fideicomitente, con la comparecencia del Representante Común celebrarán el Convenio Modificatorio al Fideicomiso en o antes de la Fecha de Emisión, en virtud del cual, entre otras cosas, se faculta al Fiduciario para que previa notificación del Fideicomitente y el Representante Común, lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes mediante la Emisión de los CBF's de conformidad con los términos y condiciones previstos en al Notificación de Sustitución (*Ver Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes"*).

IX.2 Partes del Fideicomiso

Las Partes del Fideicomiso son:

- | | | |
|----|--------------------------|--|
| a. | <u>Fideicomitente:</u> | FOVISSSTE. |
| b. | <u>Fiduciario Emisor</u> | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. |
| c. | <u>Fideicomisario:</u> | FOVISSSTE, en su carácter de Tenedor exclusivo de la Constancia, por los derechos establecidos en la misma de conformidad con la Sección 10.6 del Fideicomiso y de conformidad con la Cascada de Pagos |

IX.3 Fines del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor: (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los recursos derivados de la Emisión Original y los Recursos Derivados de la Emisión como se establece en el Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos, utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.

De conformidad con el Convenio Modificatorio al Fideicomiso, en caso de recibir una Notificación de Sustitución de parte del Fideicomitente y del Representante Común, el Fiduciario llevará a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes que le indiquen mediante dicha notificación, así como cabo todos los actos ahí instruidos, de conformidad con la establecido en la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes".

IX.4 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de manera enunciativa pero no limitativa, por lo siguiente:

- I. La Aportación Inicial,
- II. Los recursos derivados de la Emisión Original;
- III. Los Derechos de Crédito;
- IV. En su caso, los Derechos de Crédito Substitutos;
- V. La Cobranza;



P

- vi. Las Cuentas del Fideicomiso y el efectivo o valores depositados en las mismas;
- vii. Cualesquier cantidades que deriven del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro o de la Garantía de Crédito de Vivienda;
- viii. Los Inmuebles Adjudicados;
- ix. Los Recursos Derivados de Liquidación;
- x. Las cantidades que por cualquier concepto transfiera el Fideicomitente al Fiduciario Emisor, incluyendo sin limitación aquellas necesarias para la readquisición de un Derecho de Crédito No Elegible;
- xi. Todos los derechos del Fiduciario Emisor de conformidad con cualquier otro Documento de la Operación;
- xii. Cualquier otra cantidad y/o derecho del Fiduciario Emisor en su carácter de fiduciario del Fideicomiso;
- xiii. Todos los valores y otras inversiones, (así como los rendimientos derivados de los mismos), así como las devoluciones que se deriven de esos valores e inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario Emisor;
- xiv. Las demás cantidades, activos, fondos y/o derechos que, en su caso, aporte el Fideicomitente conforme a lo señalado en el Fideicomiso; y
- xv. Los CBF's Sustituídos y/o los Recursos Derivados de la Emisión que, en su caso, reciba el Fiduciario en virtud de una Sustitución de los CBF's Existentes; en el entendido que el Fiduciario deberá: (i) retirar de circulación los CBF's Sustituídos y depositarlos en una cuenta propia, así como realizar inmediatamente todos los actos, trámites y gestiones necesarios o convenientes para su retiro y cancelación en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes"; y (ii) transferir en esa misma fecha los Recursos Derivados de la Emisión que en su caso hubiera recibido a los tenedores de los CBF's Existentes que hayan entregado CBF's Existentes para su amortización en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes", con el propósito de extinguir y cancelar la totalidad de los CBF's Existentes.

IX.5 Constancia

El Fiduciario Emisor emitió la Constancia, a nombre de FOVISSSTE, en su calidad de cedente bajo el Contrato de Cesión y de Fideicomisario bajo el Fideicomiso, la cual a la fecha de la Emisión Original representaba aproximadamente el 44% (cuarenta y cuatro por ciento) del Saldo Insoluto de los Derechos de Crédito⁵⁵.

La Constancia no es un título de crédito y sólo acreditará a su tenedor como titular de los derechos de Fideicomisario bajo el Fideicomiso. En consecuencia, la Constancia da el derecho a su tenedor a recibir: (i) el porcentaje de las Distribuciones que la misma señale y que se efectúen de conformidad con la Cascada de Pagos; (ii) conforme a los términos del Fideicomiso y como Tenedor de la Constancia cualquier utilidad que se produzca por la recompra de los CBF's a un valor menor al del Saldo Insoluto del CBF respectivo más los Intereses devengados durante el Período de Intereses de que se trate, en términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, en el entendido de que no tendrá derecho a recibir cantidad equivalente a la utilidad referida, hasta que los CBF's hayan sido pagados en su totalidad a los Tenedores, en su calidad de Acreedores, de conformidad con la Cascada de Pagos establecida en el Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Operación; (iii) el principal y los rendimientos de la Cuenta de Reserva, de conformidad con lo establecido en la Sección 11.2 del Fideicomiso; y (iv) en general, a la proporción que corresponda de los bienes que pueda existir en el Patrimonio del Fideicomiso respecto del Efectivo Excedente.

Al respecto es importante hacer notar que la misma se encuentra registrada dentro de los estados financieros de FOVISSSTE a su valor razonable, conforme se establece en los criterios contables aplicables y que FOVISSSTE se encuentra en proceso de desarrollar una metodología para la valuación de dicha Constancia.

FOVISSSTE como tenedor exclusivo de la Constancia, no podrá cederla total ni parcialmente. Asimismo, FOVISSSTE no podrá celebrar ningún tipo de contratos o convenios de cobertura,



financiera o de cualquier otro tipo, que transfieran o de cualquier otra manera cubran el riesgo crediticio asociado con la tenencia de la Constancia.

Durante todo el tiempo en el que exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, FOVISSSTE mantendrá la tenencia de la Constancia con lo cual se pretende satisfacer los riesgos de retención previstos en el párrafo 1 del artículo 122a de la DRC mediante la tenencia, durante todo el tiempo en el que los CBF's cuenten con un saldo Insoluto, de los derechos fideicomisarios de la Constancia, los cuales representaban aproximadamente el 44% (cuarenta y cuatro por ciento) del saldo insoluto de los Derechos de Crédito desde la fecha de la Emisión Original⁵⁶. Mediante la tenencia de la Constancia, FOVISSSTE considera que se da cumplimiento a la cláusula (d) del párrafo 1 del artículo 122a de la DRC, en virtud del cual se permite retener el primer bloque de pérdidas por un monto equivalente de por lo menos el 5% (cinco por ciento) de la exposición bursatilizada.

FOVISSSTE ha proporcionado las declaraciones correspondientes en relación con los montos que le serán retenidos en términos del Fideicomiso, cuya forma de retención no sufrirá modificaciones mientras exista un Saldo Insoluto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

IX.6 Cuentas del Fideicomiso

Cuenta General

En o antes de la Fecha de Cierre, el Fiduciario Emisor deberá abrir y mantener a su nombre, como fiduciario del Fideicomiso una cuenta bancaria en Pesos, en la que depositará las siguientes cantidades y que aplicará de conformidad con la Cascada de Pagos:

- i. La Aportación Inicial;
- ii. Los recursos derivados de la Emisión Original y los Recursos Derivados de la Emisión;
- iii. La Cobranza;
- iv. Las cantidades derivadas del ejercicio de los Derechos Derivados del Seguro y/o de la Garantía del Crédito de Vivienda; y
- v. Cualesquier otras cantidades que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario Emisor deberá Invertir las cantidades depositadas en la Cuenta General en Inversiones Permitidas.

Dicha cuenta deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario Emisor quien será el único facultado para retirar cantidades de las mismas.

Los Recursos Derivados de la Emisión, en su caso, serán depositados en la Cuenta General y posteriormente serán transferidos a los tenedores de CBF's Existentes quienes hayan entregado al Fiduciario dichos CBF's Existentes y solicitado su amortización con Recursos Derivados de la Emisión.

Cuenta de Reserva

En caso de que conforme a la Instrucción de Términos y Condiciones la Reserva de Crédito se encuentre conformada por efectivo, el Fiduciario Emisor en o antes de la Fecha de Cierre, deberá abrir y mantener de la Cuenta General una cuenta de registro, la cual operará de la siguiente manera:

- a. El Fiduciario Emisor deberá invertir las cantidades registradas en la Cuenta de Reserva en Inversiones Permitidas.
- b. Todos los rendimientos que se generen en la Cuenta de Reserva formarán parte de la Cuenta General. El Fiduciario Emisor, de conformidad con lo señalado en el Reporte de Distribuciones, transferirá a la Cuenta General, a más tardar 1 (un) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que corresponda, todos los rendimientos obtenidos de la inversión de los recursos de la Cuenta de Reserva para su aplicación conforme a lo señalado en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.
- c. En caso que conforme a los cálculos del Representante Común en el Reporte de Distribuciones no existan fondos suficientes, en una Fecha de Pago, el Fiduciario Emisor registrará el monto señalado en dicho reporte a la Cuenta General para efectuar las Distribuciones de acuerdo con la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.



- d. FOVISSSTE, como Tenedor de la Constancia será el beneficiario del principal y de cualquier rendimiento generado por la inversión de los recursos mantenidos en la Cuenta de Reserva, en el entendido, sin embargo, que en caso de ser necesario, los fondos de la Cuenta de Reserva se utilizarán para cubrir el principal o los intereses de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En su caso, y una vez cubiertos éstos, el remanente, si lo hubiere, se entregará a FOVISSSTE como Tenedor de la Constancia en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso.

Cuenta de Valores

El Fiduciario Emisor deberá abrir y mantener una o más cuentas que le permitan operar con valores, las cuales operarán de la siguiente forma:

- a. De acuerdo con los supuestos señalados en la Cláusula Quinta del Fideicomiso y de conformidad con la mecánica de recompra de CBF's a que se refiere la Cláusula Novena del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor mantendrá y abrirá la Cuenta de Valores para la recepción de los CBF's, la cual podrá ser una cuenta de emisión abierta en Indeval;
- b. Una vez recibidos los CBF's en la Cuenta de Valores (en una cuenta de emisión abierta en Indeval) conforme a la Sección 9.2 e, del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor procederá a su cancelación; y
- c. Adicionalmente, el Fiduciario Emisor abrirá y mantendrá una cuenta para llevar a cabo las Inversiones Permitidas de conformidad con los términos y condiciones de la Cláusula Décima Tercera del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario Emisor podrá abrir una Cuenta de Valores exclusivamente para realizar las Inversiones Permitidas y otra para llevar a cabo la recompra de CBF's en términos de la Cláusula Novena del Fideicomiso, misma que será parte de la Cuenta General y del Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario Emisor no tendrá la obligación de conocer o determinar o investigar hechos o circunstancias, o el cumplimiento de condiciones para los efectos establecidos en la Sección 11.3 del Fideicomiso, y actuará con base en la Información que al efecto reciba por escrito de parte de la persona expresamente autorizada para ello conforme al Fideicomiso.

Las Cuentas del Fideicomiso antes referidas en las que el Fiduciario Emisor vaya a depositar cantidades en efectivo, deberán ser abiertas en instituciones bancarias que tengan la calificación más alta en la escala nacional, o su equivalente otorgada por cualquiera de las Agencias Calificadoras.

El Fiduciario Emisor podrá hacer retiros de las Cuentas del Fideicomiso, con el consentimiento por escrito del Representante Común, para retirar cantidades que no debieron de haber sido depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, y sin embargo hayan sido depositadas en dicha Cuenta por error, de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Administración.

Cualquier cambio de banco en el que se encuentren cualquiera de dichas cuentas requerirá el consentimiento previo y por escrito del Administrador y del Representante Común.

IX.7 Obligaciones y Facultades del Fiduciario Emisor

Con el fin de que el Fiduciario Emisor cumpla con el objeto del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor contará con las facultades más amplias para cumplir con dicho fin, por lo que contará con las obligaciones y por lo tanto con las facultades que se describen en la Cláusula Décima Novena del Fideicomiso y la Cláusula Décima Sexta del Macrotítulo.

IX.8 Reportes

Respecto de cada Período de Cobranza y cada Período de Intereses, las partes correspondientes emitirán los siguientes reportes:

Reporte de Cobranza.

El Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberá entregar mensualmente el Reporte de Cobranza al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, y en cualquier caso a más tardar: (1) 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación en los



meses en los que exista una Fecha de Pago; o (II) el último Día Hábil del mes correspondiente en los meses en los que no exista una Fecha de Pago.

Reporte de Saldos

El Fiduciario deberá entregar de forma mensual al Representante Común, al Administrador y al Administrador Maestro, con copia para el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras el Reporte de Saldos, y en cualquier caso a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación, a fin de que el Representante Común prepare el Reporte de Distribuciones, en la medida en que el Fiduciario (y no sólo el Representante Común) tenga acceso a dicha información.

Reporte de Distribuciones

El Representante Común, siempre y cuando haya recibido los Reportes de Cobranza y el Reporte de Saldos correspondiente, deberá entregar al Fiduciario el Reporte de Distribuciones con copia para el Tenedor de la Constancia, el Administrador, el Administrador Maestro, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de cada Fecha de Determinación, a fin de que el Fiduciario, con base en dicho reporte, realice las Distribuciones en la Fecha de Pago correspondiente. En caso de que el Representante Común, de manera extraordinaria, reciba el Reporte de Cobranza de manera extemporánea, se realizarán los ajustes respectivos en la siguiente Fecha de Pago.

Sin responsabilidad alguna para el Representante Común, en caso de no recibir el Reporte de Cobranza en la fecha establecida en esta Sección, el Representante Común elaborará el Reporte de Distribuciones con base a la información contenida en el Reporte de Saldos, y en su caso, se realizarán los ajustes respectivos en la siguiente Fecha de Pago.

Para efectos de calcular los montos que deberá incluir el Reporte de Distribuciones, el Representante Común deberá tomar en consideración lo siguiente:

(I) "Liberación de Efectivo Excedentes al Tenedor de la Constancia".

En cada Fecha de Determinación, el Representante Común deberá determinar si, es posible liberar Efectivo Excedente al Tenedor de la Constancia en la Fecha de Pago respectiva. Para realizar esta determinación, el Representante Común deberá utilizar la siguiente fórmula:

$$DLETR = EI + EP + MML$$

Donde:

DLETR = Detonador de Liberación de Efectivo Excedente al Tenedor de la Constancia.

EI = Excedente de Intereses

EP = Excedente de Principal

MML = Monto Mínimo de Liquidez

En el supuesto que para una Fecha de Determinación el DLETR resulte igual a 3 (tres), se entenderá que el Detonador de Liberación de Efectivo Excedente al Tenedor de la Constancia ha sido activado y en consecuencia el Representante Común instruirá al Fiduciario a realizar en la Fecha de Pago inmediata siguiente, la entrega de una cantidad en pesos equivalente a: (1) los recursos remanentes en la Cuenta General después de haber realizado los pagos descritos en los puntos Primero a Quinto de la Sección IX.9; menos (2) el pago de Principal e Intereses programado para las 2 (dos) Fechas de Pago inmediatas siguientes utilizando el valor de la UDI en la Fecha de Determinación (el "Monto Mínimo de Liquidez"). Después de haber sido realizada la liberación, el DLETR deberá ser igual a 3 (tres).

En el supuesto que para una Fecha de Determinación el DLETR resulte menor a 3 (tres), se entenderá que el Detonador de Liberación de Efectivo Excedente al Tenedor de la Constancia no ha sido activado, y en consecuencia el Representante Común instruirá al Fiduciario a registrar en la Fecha de Pago, los recursos remanentes en la Cuenta de Reserva después de haber realizado los pagos descritos en los puntos Primero a Quinto de la Sección IX.9.

Para los fines de calcular DLETR se entenderá por EI, EP y MML:

EI = 1 (uno), cuando los intereses pagados por los Créditos Hipotecarios en el Periodo de Cobranza inmediato anterior sean mayores o iguales a 1.5 (uno punto cinco) veces el monto requerido a pagar en el punto tercero de la Sección IX.9 para la Fecha de Pago siguiente.



EI = 0 (cero), en caso que la desigualdad del párrafo anterior resulte falsa.

EP= 1 (uno), cuando la Proporción de Cubrimiento sea mayor a 2.5 (dos punto cinco).

EP = 0 (cero), en caso que la desigualdad del párrafo anterior resulte falsa.

MML = 1 (uno), cuando la Cuenta de Reserva cuente con el Monto Mínimo de Liquidez.

MML = 0 (cero), en caso que no se tengan suficientes fondos en la Cuenta de Reserva para cubrir el Monto Mínimo de Liquidez.

$$\text{Proporción de Cubrimiento}_{\text{fecha de pago}} = \frac{(\text{Saldo de los Créditos Hipotecarios Vigentes en Pago}_{\text{fecha de cierre}} + \text{Cuentas del Fideicomiso de Pago}_{\text{fecha de cierre}})}{(\text{Saldo Insoluto de los CBFs en Pago}_{\text{fecha de pago}} + \text{Duración}_{\text{fecha de pago}} \cdot \text{Factor}_{\text{fecha de pago}})}$$

$$\text{Factor}_{\text{fecha de pago}} = \text{Máximo}(0, \text{Desfase Reciente}_{\text{fecha de pago}}, \text{Desfase Promedio}_{\text{fecha de pago}})$$

El Factor a la Fecha de Cierre será 0 (cero) y se actualizará periódicamente en lo que suceda primero de (i) un año de la última fecha de actualización o (ii) si se tiene un cambio en el Salario Mínimo.

$$\text{Desfase Reciente}_{\text{fecha de pago}} = \left(\frac{\text{UDI}_{\text{fecha de pago}}}{\text{UDI}_{\text{un año previo a la fecha de pago}}} \right) - \left(\frac{\text{VSM}_{\text{fecha de pago}}}{\text{VSM}_{\text{un año previo a la fecha de pago}}} \right)$$

$$\text{Desfase Promedio}_{\text{fecha de pago}} = \frac{\left(\frac{\text{UDI}_{\text{fecha de pago}} - \text{VSM}_{\text{fecha de cierre}}}{\text{UDI}_{\text{fecha de cierre}} - \text{VSM}_{\text{fecha de pago}}} \right) - 1}{T}$$

$$T_{\text{fecha de pago}} = \frac{\text{Número de días de la Fecha de Cierre a la Fecha de Pago}}{365}$$

Lo anterior, en el entendido que los recursos remanentes únicamente serán distribuidos al Tenedor de la Constancia si en la Fecha de Pago correspondiente no existen montos adeudados exigibles conforme al Calendario de Pagos.

Duración: tendrá el significado que se le atribuye en la columna correspondiente en el Calendario de Pagos.

(ii) Términos relevantes relacionados al Reporte de Distribuciones.

Principal Vencido de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Significa, el monto de cualquier amortización anticipada de Principal bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que no haya sido integralmente cubierta en cualquier Fecha de Pago anterior.

Intereses del Periodo. Significa, la cantidad total del Monto de Pago de Interés bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios, que venzan en la Fecha de Pago respectiva.

Interés Vencido de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Significa, la cantidad total de cualquier Monto de Pago de Interés vencido y no pagado bajo los Certificados Bursátiles Fiduciario.

(iii) Ausencia del Reporte de Distribuciones.

En caso de que el Fiduciario no reciba el Reporte de Distribuciones en la fecha señalada en el párrafo anterior, destinará los recursos depositados en la Cuenta General en términos de la Sección IX.9.

IX.9 Reglas y Prelación de Distribuciones – Cascada de Pagos

El Fiduciario Emisor, conforme a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, aplicará las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en cada Fecha de Pago, de conformidad con el Reporte de Distribuciones, en el siguiente orden de prelación de conformidad con la Sección 12.3 del Fideicomiso:



- Primero.** Impuestos. Retendrá en la Cuenta General los Impuestos que resulten aplicables y los pagará de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso.
- Segundo.** Gastos. Retendrá en la Cuenta General las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Período de Cobranza respectivo.
- Tercero.** Intereses devengados de los CBF's. Pagará a los Acreedores el monto total de los Intereses vencidos y no pagados bajo los CBF's así como el Monto de Pago de Interés que corresponda a dicha Fecha de Pago.
- Cuarto.** Principal bajo los CBF's. Destinará los recursos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso una vez realizados las Distribuciones especificadas en los puntos anteriores, a la amortización de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios mediante el pago del Monto de Pago de Principal.
- Quinto:** Cuenta de Reserva. Depositará en la Cuenta de Reserva, el monto que haya instruido el Representante Común en el Reporte de Distribuciones.
- Sexto:** Pago al Tenedor de la Constancia. En caso de que en una Fecha de Pago no exista algún pago pendiente en relación con los puntos Primero a Quinto anteriores, conforme a lo establecido en la Sección 12.2 c del Fideicomiso, sólo en caso que el DLETR (según dicho termino se define en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso) sea Igual a 3 (tres), el Fiduciario Emisor pagará al Tenedor de la Constancia, el Efectivo Excedente conforme a las instrucciones del Representante Común en el Reporte de Distribuciones y solo en caso de no tener un Evento de Incumplimiento.
- En su caso, FOVISSSTE podrá instruir al Fiduciario Emisor para que una vez que se hayan realizado las Distribuciones conforme a la Cascada de Pagos, el Fiduciario deposite en la Cuenta de Reserva los recursos derivados de la Constancia que conforme a la presente Sección le corresponden a FOVISSSTE, a fin de incrementar los recursos disponibles para llevar a cabo una recompra de CBF's en términos de lo previsto en la Cláusula Novena del Fideicomiso.

IX.10 Eventos de Incumplimiento

Conforme a lo señalado en la Sección "II.29. *Eventos de Incumplimiento*", los Tenedores a través del Representante Común tendrán derecho de declarar el vencimiento anticipado de los CBF's, sin requerimiento alguno, en caso que ocurra y subsista un Evento de Incumplimiento.

IX.11 Reemplazo de Derechos de Crédito por Sustitución o Readquisición

Si el Fideicomitente: (i) omite cumplir con cualquiera de sus obligaciones señaladas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, con respecto a uno o más Derechos de Crédito; o (ii) cualquier Derecho de Crédito sea detectado como o sea considerado como un Derechos de Crédito No Elegibles, el Fiduciario Emisor, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles después de: (1) el término establecido para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso; o (2) la fecha en la que se percate de que un Derecho de Crédito era o se convierte en un Derecho de Crédito No Elegible; deberá entregar un Requerimiento de Reemplazo al Fideicomitente con respecto a dichos Derechos de Crédito. El Representante Común y/o el Administrador Maestro tendrán derecho en cualquier tiempo a enviar un Requerimiento de Reemplazo al Fideicomitente, con copia al Fiduciario Emisor, en caso de que se percaten de que algún Derecho de Crédito era un Derecho de Crédito No Elegible.

En caso de recibir un Requerimiento de Reemplazo, el Fideicomitente deberá, sujeto a las disposiciones contenidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, readquirir o reemplazar, cualesquiera Derechos de Crédito No Elegibles con Derechos de Crédito respaldados exclusivamente por Créditos Hipotecarios Individuales (distintos a Créditos Hipotecarios



Individuales con Pago Sostenido) que cumplan con los requisitos establecidos en el Fideicomiso en un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la recepción del Requerimiento de Reemplazo.

La obligación de reemplazo también será aplicable en caso de que el Fideicomitente por cualquier motivo tenga conocimiento de que: (i) omitió cumplir con las obligaciones establecidas en las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso, respecto de uno o más Derechos de Crédito o Derechos de Crédito Substitutos; o (ii) un Derecho de Crédito se haya detectado como o sea considerado como un Derecho de Crédito No Elegible. El Fideicomitente tendrá un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fideicomitente tenga conocimiento de este hecho para reemplazo (ya sea por sustitución o readquisición) de dichos Derechos de Crédito No Elegibles.

En términos de la Sección 6.4 del Fideicomiso, el Fideicomitente celebrará con el Fiduciario Emisor los Contratos de Cesión Adicionales, para llevar a cabo el reemplazo o readquisición de los Derechos de Créditos No Elegibles, según sea el caso. Lo anterior en el entendido que todos los Derechos de Crédito deberán ser readquiridos o en su caso reemplazados por Derechos de Crédito respaldados exclusivamente por Créditos Hipotecarios Individuales.

IX.12 Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes

Notificación de Sustitución.

Previa resolución de los Tenedores autorizando la Sustitución de los CBF's Existentes de conformidad con lo señalado en el Macrotítulo Existente, el Fideicomitente y el Representante Común enviarán al Fiduciario una Notificación de Sustitución por medio de la cual informarán que el Fiduciario, por conducto del Intermediario, llevará a cabo una oferta de CBF's, los cuales deberán ser emitidos por el Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en el formato que se anexa al Fideicomiso como Anexo "U" (la "Notificación de Sustitución"), la cual especificará, entre otros términos y condiciones, los montos, series, tasa de Interés, y demás términos y condiciones relacionados con los CBF's. Una vez que el Fiduciario reciba la Notificación de Sustitución, el Fiduciario deberá llevar a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes de conformidad con los términos y condiciones de la presente Sección "*IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes*".

Sustitución de los CBF's Existentes.

De conformidad con la Notificación de Sustitución y el o los Contratos con los Tenedores, los tenedores u otros inversionistas podrán adquirir los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario en términos del Fideicomiso y amparados por el Macrotítulo, conforme a los Contratos con los Tenedores, ya sea mediante: (i) el pago en efectivo, en una cantidad igual al Precio de Colocación multiplicado por el monto Principal de los CBF's a ser adquiridos por el inversionista correspondiente; y/o (ii) la sustitución de CBF's Existentes entregados para su sustitución y cancelación con un saldo insoluto de principal igual al saldo insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que serán recibidos por el Tenedor correspondiente (dichos CBF's Existentes sustituidos, los "Certificados Bursátiles Fiduciarios Sustituidos" o "CBF's Sustituidos").

El Fiduciario espera celebrar contratos con los tenedores de los CBF's Existentes, con anterioridad a la Fecha de Emisión, conforme a los cuales dichos tenedores entregarán sus CBF's Existentes en relación con la Sustitución de CBF's Existentes. Cualquiera CBF's Existentes que sean transferidos al Fiduciario para no ser sustituidos por CBF's en términos de la Sección "*IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes*", serán adquiridos y amortizados por el Fiduciario mediante pago en efectivo que no excederá en ningún caso, los Recursos Derivados de la Emisión recibidos de los inversionistas que adquieran CBF's con efectivo, según se describe anteriormente,

Los tenedores de los CBF's Existentes deberán llevar a cabo los actos necesarios a efecto de que se entreguen los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes al Fiduciario y/o se lleve a cabo el registro correspondiente para su amortización y/o cancelación en la Fecha de Sustitución. Una vez que el Fiduciario reciba la totalidad de los CBF's Existentes, éste los mantendrá, a partir de ese momento, fuera de circulación y depositados en una cuenta propia en protección de los intereses de los Tenedores, con el propósito exclusivo de iniciar los trámites y gestiones necesarias para la Sustitución de los CBF's Existentes y la amortización y/o cancelación de los mismos. Con lo cual los tenedores de los CBF's Existentes quienes hayan entregado al Fiduciario los CBF's Existentes conforme al presente párrafo tendrán, tan pronto como sea posible, derecho a:

- (i) Recibir un pago en efectivo, siempre y cuando existan Recursos Derivados de la Emisión; o
- (ii) Recibir en sustitución de los CBF's Existentes entregados para su sustitución y cancelación, CBF's con un saldo insoluto de principal igual al de los CBF's Existentes entregados (mismo que



será equivalente en valor, en términos y en condiciones); en el entendido, de que al momento en que se lleve a cabo la Sustitución de los CBF's Existentes, los derechos y obligaciones contenidos en los CBF's Existentes se extinguen por ministerio de ley y para todos los efectos a que haya lugar y las partes acuerdan por tanto que el Fiduciario deberá mantener en todo momento los CBF's Existentes fuera de circulación y depositados en una cuenta propia hasta en tanto se realizan los trámites y gestiones necesarias para su amortización y/o cancelación.

Cada inversionista que adquiera CBF's mediante la entrega de CBF's Sustituidos deberá, como condición para la emisión de CBF's a su favor, entregar y transmitir al Fiduciario, previo a la Fecha de Emisión y conforme a los términos y condiciones de la presente Sección, todos los derechos e intereses que dichos inversionistas detenten sobre los CBF's Existentes al Fiduciario.

Los CBF's Existentes que sean entregados por cada inversionista, deberán ser entregados al Fiduciario libres de todo tipo de gravamen, restricciones, cargos, reclamaciones, prendas, cargas, o derechos de terceras personas sobre los mismos. El Fiduciario, previa notificación al Fideicomitente, se reserva el derecho de renunciar, bajo su entera y absoluta discreción, cualesquiera defectos, irregularidades o condiciones de transferencia respecto a ciertos CBF's Existentes; en el entendido que dicha renuncia podrá realizarse o no respecto de otros CBF's Existentes. Asimismo, los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Existentes deberán cumplir con las condiciones de transferencia establecidos en el Macroítulo Existente.

Todos los CBF's Existentes recibidos como CBF's Sustituidos, o bien, amortizados por el Fiduciario en términos de la presente Sección, serán cancelados y dejarán de estar en circulación; en el entendido que los derechos y obligaciones contenidos en los CBF's Existentes se extinguen por ministerio de ley y para todos los efectos a que haya lugar. Los tenedores de los CBF's Existentes que entreguen al Fiduciario CBF's Existentes para su sustitución por CBF's o que reciban por los mismos la cantidad que corresponda en efectivo, dejarán de ser considerados como tenedores de los CBF's Existentes y, en éste último supuesto, se considerará que reciben el pago del 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal en circulación de los CBF's Existentes que correspondan y las cantidades que se hayan devengado hasta dicho momento. Bajo estas circunstancias, de conformidad con la Ley Aplicable, las partes se obligan a pagar y/o retener, según sea aplicable, el impuesto sobre la renta que en su caso se cause en México con motivo de las cantidades que se reciban por concepto de Interés y/o por concepto de las variaciones que haya sufrido la UDI aplicable al Principal en relación con lo anterior.

El Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será determinado de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Compra y Venta de Valores.

La Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estará totalmente condicionada a, la sustitución, amortización y cancelación del 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal en circulación de los CBF's Existentes. El Fiduciario no estará obligado a consumir la emisión de, y a su entera y absoluta discreción tendrá derecho de rescindir la oferta de los CBF's si el Fiduciario no ha recibido, en la Fecha de Sustitución prevista, CBF's Existentes por el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes. Cualquier determinación hecha por el Fiduciario al respecto será definitiva y obligatoria.

En caso que en la Fecha de Sustitución el Fiduciario no haya recibido CBF's Sustituidos y CBF's Existentes para su amortización por el 100% (cien por ciento) del saldo insoluto de principal de los CBF's Existentes, el Fiduciario deberá devolver inmediatamente: (i) los Recursos Derivados de la Emisión a los inversionistas correspondientes; y (ii) cualesquiera CBF's Existentes a los tenedores de los mismos.

Oferta de CBF's.

El Fiduciario, por conducto del Intermediario, llevará a cabo la oferta de los CBF's de conformidad con los términos señalados en la Notificación de Sustitución y conforme a las Leyes Aplicables.

Como consecuencia de la Sustitución de los CBF's Existentes se cancelarán todos los CBF's Existentes y, por lo tanto, se extinguirán todos los derechos y obligaciones contenidos en los mismos. Una vez recibidos los CBF's, los Tenedores otorgan un finiquito y liberan incondicional e irrevocablemente al Fiduciario y al Representante Común de cualesquiera obligaciones bajo los CBF's Existentes, incluyendo sin limitación de las obligaciones de pago bajo los CBF's Existentes y la responsabilidad derivada del ejercicio de cualesquiera tipo de acciones relacionadas con o derivadas de los CBF's Existentes.



Emisión de los CBF's.

Una vez que el Fiduciario reciba la Notificación de Sustitución, deberá suscribir el Macro título en la Fecha de Sustitución, el cual deberá ser suscrito adicionalmente por el Representante Común.

Depósito de los CBF's y cancelación de los CBF's Existentes.

En la Fecha de Sustitución, el Fiduciario y el Representante Común, llevarán los actos necesarios o convenientes para la Sustitución de los CBF's Existentes, incluyendo sin limitar el depósito del Macro título en Indeval. Adicionalmente, el Fiduciario llevará a cabo los actos, trámites y gestiones necesarias y/o convenientes para el retiro y/o cancelación del Macro título Existente.

IX.13 Inscripción y Listado de los CBF's

El Fiduciario Emisor tiene la intención de inscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y su listarlos para su negociación en la BMV. Asimismo, las Partes y el Representante Común, se obligan a llevar a cabo los actos necesarios o convenientes de su parte para tal efecto, según corresponda.

IX.14 Aplicación de los Recursos Derivados de la Emisión

En caso de haber ocurrido una Sustitución de los CBF's Existentes en términos de la Sección "IX.12. Emisión de CBF's y Sustitución de los CBF's Existentes", el Fiduciario recibirá en la Cuenta General los Recursos Derivados de la Emisión y pagará al Tenedor objeto de la Sustitución de los CBF's Existentes las cantidades correspondientes en la cuenta que el mismo le indique.

IX.15 Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Condiciones Necesarias para la Recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Con el objeto de disminuir los pasivos relacionados al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor utilizará los recursos existentes en la Cuenta de Reserva para recomprar los CBF's en términos de la Cláusula Décima Tercera del Fideicomiso, como parte de sus obligaciones de conservación del Patrimonio del Fideicomiso y administración de los fondos del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones de la Cláusula Novena del Fideicomiso y la Ley Aplicable, siempre que se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones de Recompra") en una Fecha de Pago:

- a. el saldo de las Cuentas del Fideicomiso, una vez estimados los pagos mencionados en la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario Emisor deberá acordar los montos con el Representante Común para esa Fecha de Pago, sea igual o mayor al monto necesario para cubrir el principal e Intereses de los CBF's de la siguiente Fecha de Pago;
- b. los recursos existentes en la Cuenta de Reserva que el Fiduciario Emisor destinará a la recompra deberán ser de al menos \$5'000,000.00 (Cinco Millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Saldo Mínimo de Recompra"), de conformidad con el Reporte para Recompra;
- c. el precio de recompra establecido en las compraventas de valores, conforme a la Cláusula Novena del Fideicomiso, sea igual o menor al Saldo Insoluto del CBF más los Intereses devengados durante el Período de Intereses de que se trate; y

Recompra de CBF's.

- a. Manifestación de Opción de Venta. Durante el plazo comprendido por los primeros 4 (cuatro) días de cada mes (cada uno un "Plazo de los Tenedores"), los Tenedores podrán enviar al Representante Común un documento mediante el cual señalen los términos y condiciones bajo los cuales estarían dispuestos a llevar a cabo la venta de sus CBF's, así como el número de CBF's que desean vender y el precio por los mismos (una "Oferta de Venta").

El Día Hábil siguiente al que concluya un Plazo de los Tenedores, el Representante Común publicará en EMISNET todas las Ofertas de Venta presentadas en dicho Plazo de los Tenedores; en el entendido que, a fin de igualar las condiciones de la Oferta de Venta presentada con el precio más bajo, los Tenedores podrán presentar nuevas Ofertas de Venta o modificar aquellas que hubieran presentado durante el Plazo de los Tenedores a más tardar el Día Hábil siguiente al de la publicación de las Ofertas de Venta en EMISNET (la "Fecha de Cierre de Ofertas de Venta"); en el entendido que los

Tenedores tendrán el derecho de retirar o desistirse de una Oferta de Venta presentada a más tardar en la Fecha de Cierre de Ofertas de Venta, mediante notificación por escrito al Representante Común.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Cierre de Ofertas de Venta, el Representante Común deberá informar por escrito al Fiduciario Emisor sobre las Ofertas de Venta finales que hayan sido presentadas por los Tenedores hasta la Fecha de Cierre de Ofertas de Venta correspondiente incluyendo aquellas que hayan sido modificadas (la "Notificación de Ofertas de Venta").

Para efectos de claridad, la omisión por parte de cualquier Tenedor de presentar una Oferta de Venta antes de la Fecha de Cierre de Ofertas de Venta, implicará que dicho Tenedor renuncia a la venta de sus CBF's.

- b. Verificación de las Condiciones de Recompra. Una vez concluido un Plazo de los Tenedores, el Fiduciario deberá revisar si se cumplen las Condiciones de Recompra, salvo por la Condición de Recompra prevista en el inciso c. de la sección anterior.
- c. Notificación de Recompra. A más tardar el Día Hábil posterior a la recepción de la Notificación de Ofertas de Venta, el Fiduciario Emisor notificará por escrito al Representante Común y al Fideicomitente si las Condiciones de Recompra se cumplan, con excepción de la Condición de Recompra prevista en el inciso c. de la sección anterior (la "Notificación de Recompra"); en el entendido que la omisión de una Notificación de Recompra implicará que no se cumplen las Condiciones de Recompra.
- d. Determinación de Compra de CBF's. Una vez recibida la Notificación de Recompra, el Representante Común tendrá 2 (dos) Días Hábiles para (i) evaluar las Ofertas de Venta recibidas conforme al párrafo a. anterior, y (ii) seleccionar aquellas Ofertas de Venta que cumplan con las Condiciones de Recompra.

Para la selección a que hace referencia este párrafo, el Representante Común deberá considerar: (x) que el precio de recompra establecido en las compraventas de valores, conforme a la Cláusula Novena del Fideicomiso, sea igual o menor al saldo insoluto del CBF correspondiente más los Intereses devengados durante el Periodo de Intereses de que se trate; (y) el número de CBF's y precio contenidos en la Oferta de Venta; y (z) el número máximo de CBF's que el Fiduciario podrá recomprar considerando el Saldo Mínimo de Recompra. En caso de que existan 2 (dos) o más Ofertas de Venta iguales, la recompra de CBF's por parte del Fiduciario se hará al mismo precio y a prorrata considerando el número máximo de CBF's que el Fiduciario Emisor podrá recomprar considerando el Saldo Mínimo de Recompra. Lo anterior se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso g. siguiente.

Dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la consumación de una recompra de CBF's, el Representante Común publicará a través de EMISNET la totalidad de Ofertas de Venta recibidas, el número de Tenedores participantes y el número de CBF's ofrecidos por cada Oferta de Venta.

- e. Compraventas de valores, depósito y cancelación de CBF's. A más tardar al concluir el plazo previsto en el primer párrafo del inciso d. anterior, el Representante Común publicará en EMISNET las Ofertas de Venta seleccionadas, la postura o el precio al cual se llevará a cabo la recompra de CBF's correspondiente, así como el número total de CBF's a ser recomprados. De igual forma, el Representante Común notificará por escrito al Fideicomitente y a los Tenedores que hayan presentado dichas Oferta de Venta, e Instruirá al Fiduciario Emisor, a efecto de que en un plazo, que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que dicha Oferta de Venta haya sido seleccionada, celebre las operaciones de compraventa de los CBF's respectivos con las partes correspondientes. El Fiduciario Emisor recibirá en la Cuenta de Valores (en una cuenta de emisión abierta en Indeval) los CBF's objeto de la recompra, y el Fiduciario Emisor llevará a cabo los actos necesarios para su cancelación. Para efecto de lo anterior, el Fiduciario Emisor, en su caso, en su carácter de Tenedor y/o los custodios de los Tenedores, según corresponda, deberán instruir a Indeval la transferencia de los CBF's objeto de la recompra que se encuentren depositados en una cuenta de circulación en el Indeval, a la Cuenta de Valores referida. El Fiduciario Emisor notificará por escrito a Indeval la fecha en que se llevarán a cabo las operaciones de compraventa de CBF's a más tardar 1 (un) Día Hábil anterior a la fecha en que las mismas tengan verificativo. El Fiduciario Emisor notificará por escrito al Representante

Común una vez que hayan sido cancelados los CBF's objeto de una recompra.

Si derivado de las operaciones de compraventa respectivas se materializa alguna ganancia, sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso el único beneficiario de la misma será FOVISSSTE, en su carácter de Fideicomisario, sin embargo, dicha ganancia (o su remanente, en caso de que exista una vez pagadas las deudas contraídas) no podrá ser retirada sino hasta que los CBF's hayan sido pagados en su totalidad a los Tenedores, en su calidad de Acreedores, de conformidad con la Cascada de Pagos.

- f. Reporte para Recompra. El primer Día Hábil de cada mes, el Fiduciario Emisor entregará al Representante Común y publicará a través de EMISNET, un reporte que incluya: (i) el monto disponible en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo la Cuenta de Reserva e Intereses y Cobranza recibidos de forma posterior a la última Fecha de Pago) y (ii) el monto en UDIS⁵⁷ necesario para cubrir el Principal e Intereses de los CBF's para la siguiente Fecha de Pago. La resta de los montos de los numerales (i) menos (ii), determinará el monto de recursos disponibles para la recompra. Adicionalmente, y en base a la información que sea proporcionada en su momento por el Representante Común, el Reporte para Recompra contendrá el número de CBF's vigentes, el saldo de Principal vigente y en caso de haberse realizado una recompra en el mes anterior, el Reporte para Recompra incluirá el número de CBF's objeto de dicha recompra, el precio al que fueron adquiridos, la reducción en el Saldo Insoluto de Principal, así como la reducción en las Cuentas del Fideicomiso (el "Reporte para Recompra").
- g. Precio de Recompra. Para llevar a cabo una recompra de CBF's, los Tenedores interesados podrán realizar una Oferta de Venta. En caso que existan múltiples Ofertas de Venta, y las mismas contemplen precios distintos, la recompra de CBF's se realizará con base al precio más bajo; en el entendido que (i) los recursos para la recompra de CBF's se asignarán a prorrata entre los Tenedores que hayan presentado una Oferta de Venta al mismo precio; (ii) la recompra de CBF's se llevará a cabo únicamente por CBF's enteros y no fracciones de los mismos; y (iii) las Ofertas de Venta realizadas con base en un precio mayor, se entenderán como no puestas y descalificadas.

Efectos de Recompra en Calendario de Pagos.

Una vez realizadas las recompras de los CBF's de conformidad con lo estipulado en la Cláusula Novena del Fideicomiso, los pagos de Principal e Intereses bajo los CBF's a ser pagados conforme al Calendario de Pagos se calcularán considerando el número de CBF's que se encuentren en circulación en la Fecha de Pago correspondiente, sin considerar en ningún caso el número de CBF's que sean readquiridos y serán cancelados de conformidad con la Cláusula Novena del Fideicomiso.

IX.16 Representante Común

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria celebró el Fideicomiso como evidencia de su aceptación al cargo de Representante Común de los Tenedores y reconoce que tendrá las obligaciones y facultades previstas en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en las disposiciones legales aplicables, así como aquellas estipuladas en la Cláusula Novena del Fideicomiso y sus Anexos.



X. CONTRATO DE CESIÓN

X.1 Objeto del Contrato de Cesión

El Cedente cedió, aportó y transmitió irrevocablemente y libre de cualquier gravamen, al Fiduciario Emisor para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, la propiedad y titulandad de la totalidad de los Derechos de Crédito, que se relacionan de forma individual en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, de conformidad con los artículos 2029, 2032, 2033 y demás aplicables del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles para los estados de la República Mexicana.

Los Derechos de Crédito cedidos, incluyen:

- i. Todos los derechos, titularidad y beneficios del Cedente (tanto presentes como futuros) que correspondan a los Créditos Hipotecarios,
- ii. Los Expedientes de Crédito relacionados con los Derechos de Crédito;
- iii. Todos los derechos principales y auxiliares del Cedente en su carácter de acreedor junto con todos los frutos, productos y accesorios que les corresponden conforme a cada Derecho de Crédito incluyendo los derechos en su carácter de acreedor hipotecario respecto a las Hipotecas constituidas sobre el Inmueble relacionada con cada uno de los mencionados Créditos Hipotecarios; y todos los derechos del Cedente como beneficiario (i) en su caso, de la Garantía del Crédito de Vivienda, y (ii) del Seguro, incluyendo el derecho a obtener los recursos provenientes de los Derechos Derivados del Seguro en tanto los mismos se relacionen con dichos Derechos de Crédito; y
- iv. La totalidad de la Cobranza de cada uno de los Créditos Hipotecarios, con excepción de las Cantidades Excluidas.

La cesión de los Derechos de Crédito no incluye o no se interpretará que incluye cualquier obligación a cargo del Cedente derivada de los Créditos Hipotecarios.

X.2 Contraprestación

El Cedente recibió como contraprestación por la cesión al Fiduciario Emisor de los Derechos de Crédito prevista en el Contrato de Cesión (i) un monto equivalente al saldo neto de los recursos derivados de la Emisión Original, el cual fue pagado por el Fiduciario Emisor con cargo a las Cuentas del Fideicomiso, y (ii) la Constancia.

X.3 Depósito de los Expedientes de Crédito

En la fecha de celebración del Contrato de Cesión, el Cedente realizó la entrega jurídica de los Expedientes de Crédito relativos a los Créditos Hipotecarios en favor del Cesionario. Asimismo, el Cesionario realizó a cabo la entrega jurídica de los mismos al Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

En términos del Contrato de Administración, el Custodio ha quedado designado como depositario de los Expedientes de Crédito ajustándose en lo no previsto al Contrato de Administración y a lo dispuesto en el artículo 2516 y demás aplicables del Código Civil para el Distrito Federal. El Custodio, mantendrá los Expedientes de Crédito en una bodega a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada para su resguardo, ubicada en el domicilio señalado en el Contrato de Administración con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario Emisor la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito, con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

Las partes del Contrato de Cesión convienen que el Cedente en su capacidad de Administrador tendrá pleno acceso a los Expedientes de Crédito con el fin de cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración. Sin embargo, dicha posesión no le dará ningún derecho de propiedad sobre los Derechos de Crédito y beneficio del Seguro y la Garantía del Crédito de la Vivienda ni podrá extraerlos o sustraer documentos de dichos Expedientes de Crédito salvo que lo tenga expresamente permitido bajo el Contrato de Administración.

X.4 Declaraciones de FOVISSSTE con respecto de los Créditos Hipotecarios; limitación de responsabilidad

En el Contrato de Cesión, FOVISSSTE declaró que a la fecha de dicho contrato : (i) el Cedente es el único y legítimo propietario de los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión y no ha cedido (Incluyendo la cesión como garantía) sus derechos, ni ha creado ningún Gravamen o afectación, o celebrado ningún contrato que pudiese afectar su titularidad sobre de los mismos, de manera alguna, y (ii) el Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito.

Con respecto a los Derechos de Crédito que se relacionan en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, a la fecha de cesión:

- i. La información que se señala en el Anexo "B" del Contrato de Cesión, es correcta, precisa y suficiente para su identificación, y que contiene los saldos insolutos a la Fecha de Corte. Dicha información es congruente con la información contenida en los Expedientes de Crédito y en las bases de datos correspondientes;
- ii. El Cedente tiene derecho a ceder dichos Derechos de Crédito;
- iii. Cumplen con todos y cada uno de los Requisitos de Elegibilidad que se mencionan en la Sección 8.1 del Fideicomiso, que son:
 - a. FOVISSSTE es el único y legítimo titular de cada uno de los Derechos de Crédito.
 - b. Los contratos que documentan los Derechos de Crédito son legalmente válidos y exigibles y fueron otorgados por las partes de los mismos cumpliendo con todas las disposiciones de las Leyes Aplicables.
 - c. Cada uno de los Créditos Hipotecarios y sus correspondientes Hipotecas, están debidamente documentados en escrituras públicas las cuales han sido debidamente inscritas en el registro público de la propiedad correspondiente a cada uno de los Inmuebles y cada una de las Hipotecas constituye un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación debidamente perfeccionado de conformidad con la Ley Aplicable.
 - d. Las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios son válidas y legalmente exigibles conforme a sus términos, y el Deudor Hipotecario, de conformidad con la documentación y las declaraciones realizadas en el contrato respectivo, estaba plenamente capacitado para celebrar el Crédito Hipotecario al momento de su celebración.
 - e. Todas las obligaciones de FOVISSSTE como cedente según se prevén en los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios han sido cumplidas en su totalidad, de manera que no existe en la fecha del Fideicomiso, ni existía en la Fecha de Corte, obligación alguna a cargo del Fideicomitente como cedente pendiente de cumplimiento, en el entendido que de conformidad con lo dispuesto en los Créditos Hipotecarios e Hipotecas que constituyen los Derechos de Crédito, FOVISSSTE puede ceder dichos contratos libremente y ha cumplido con cualesquiera requisitos aplicables para tal efecto, incluyendo, sin limitación cualesquiera notificaciones que resulten necesarias conforme a dichos Créditos Hipotecarios e Hipotecas o la Ley Aplicable.
 - f. El monto total a cargo del Fideicomitente de todos y cada uno de los Créditos Hipotecarios ha sido desembolsado. No existen obligaciones de desembolso adicionales, todos los gastos y costos incurridos en relación con la celebración de los Créditos Hipotecarios y el registro de las Hipotecas han sido pagados y no existe la obligación de reembolso a cargo del Fideicomitente.
 - g. El Fideicomitente no tiene conocimiento de litigios de ningún tipo ante tribunales locales o federales en relación con los Créditos Hipotecarios que puedan afectar la validez y exigibilidad de los mismos.
 - h. Los Derechos de Crédito se derivan de Créditos Hipotecarios, para la adquisición de vivienda nueva y usada y no incluyen créditos hipotecarios otorgados para reparar, ampliar o mejorar vivienda, ni pasivos contraídos para cualquiera de los conceptos antes mencionados.

- l. Cada uno de dichos Créditos Hipotecarios se encuentra denominado en VSM y tiene una tasa de Interés mínima de 4% (cuatro por ciento) fija.
- j. Todos los Créditos Hipotecarios fueron otorgados a partir del 2002 en adelante y en la Fecha de Corte tienen una antigüedad mínima de 6 (seis) meses.
- k. A la Fecha de Corte, cada Crédito Hipotecario tiene una fecha de vencimiento no mayor al 31 de Octubre de 2040.
- l. A la Fecha de Corte, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de la Hipoteca ("*current loan to value*") es menor o igual a 95% (noventa y cinco por ciento) para cada Crédito Hipotecario; para efectos de claridad, respecto de los Créditos Hipotecarios Mancomunados, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario se calcula considerando la suma del Crédito Hipotecario otorgado a cada Deudor.
- m. A la fecha de celebración de los Créditos Hipotecarios, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de la Hipoteca ("*origination loan to value*") era igual o menor a 100% (cien por ciento); para efectos de claridad, respecto de los Créditos Hipotecarios Mancomunados, la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario se calcula considerando la suma del Crédito Hipotecario otorgado a cada Deudor.
- n. A la fecha de la cesión, cada uno de los Créditos Hipotecarios se encontrará al corriente en sus pagos de retención del 30% (treinta por ciento) sobre nómina o 5% (cinco por ciento) de SAR, lo que permite que dicho Crédito Hipotecario sea satisfactorio para el algoritmo de terminación de pago en el plazo convenido, dicho plazo no será mayor a 30 (treinta) años (incluyendo sin limitación los Créditos Hipotecarios con un Pago Sostenido de por lo menos 12 (doce) amortizaciones quincenales consecutivas a la Fecha de Corte), por lo cual los saldos por concepto de interés, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario respectivo serán pagadas en su totalidad en el plazo antes mencionado, lo cual reduce el riesgo por extensión que se pudiera presentar en algún Crédito Hipotecario (incluyendo sin limitación los Créditos Hipotecarios con un Pago Sostenido de por lo menos 12 (doce) amortizaciones quincenales consecutivas a la Fecha de Corte).
- o. Cada uno de los Créditos Hipotecarios cuenta con un Expediente de Crédito completo.
- p. A la Fecha de Corte, los Deudores Hipotecarios de los Créditos Hipotecarios: (i) son trabajadores activos del sector público; (ii) son mayores de 20 (veinte) años y menores de 56 (cincuenta y seis) años; y (iii) han realizado al menos 12 (doce) pagos quincenales consecutivos por concepto del Crédito Hipotecario. Asimismo, los Deudores deberán seguir siendo cónyuges o Concubinos a la Fecha de Corte.
- q. Desde su otorgamiento y a la Fecha de Corte, ningún Crédito Hipotecario ha sido objeto de modificación.
- r. A la fecha de la cesión, cada uno de los Deudores Hipotecarios se encuentra al corriente en sus pagos, tanto por concepto de interés y otros accesorios, principal, impuestos y demás cantidades pagaderas por el Deudor Hipotecario al amparo del contrato que documenta el Crédito Hipotecario respectivo y ningún Deudor Hipotecario está en incumplimiento de cualquier obligación respecto a su Crédito Hipotecario.
- s. Los Créditos Hipotecarios se encuentran libres de Gravámenes, salvo por la Hipoteca.
- t. A la fecha del Fidelcomiso, no existe un incumplimiento de las obligaciones de los Deudores Hipotecarios bajo los Créditos Hipotecarios (distintos de Incumplimiento de pago a que se refiere el párrafo q. (iii) de la Sección 8.1 del Fidelcomiso) o un evento que con el paso del tiempo o siendo notificado pueda constituir un incumplimiento de los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios.
- u. A la Fecha de Corte, no se ha (i) liquidado, cancelado o subordinado total o parcialmente, (ii) liberado Hipoteca alguna, (iii) cedido o enajenado Crédito

Hipotecario alguno, o (iv) realizado pago alguno o anticipo por cuenta o para beneficio de Deudor Hipotecario alguno o capitalizado cantidad alguna devengada o pagadera bajo los Créditos Hipotecarios distinta de los ajustes que resultan de la actualización de VSM en la cual dichos Créditos Hipotecarios se encuentran denominados.

- v. El otorgamiento de los Créditos Hipotecarios y las Hipotecas, y los mecanismos de cobro implementados con anterioridad a la fecha de celebración del contrato respecto a los Créditos Hipotecarios se han regido conforme a prácticas y políticas legales, prudentes y comunes para un organismo de servicio social mexicano y conforme a los manuales, reglamentos, leyes y demás disposiciones en materia de administración y cobranza de créditos aplicables al Administrador. Por lo anterior, no se considerarán como elegibles aquellos Créditos Hipotecarios que hayan sido otorgados bajo prácticas indebidas y/o en general fuera de las prácticas y políticas del Administrador antes mencionadas.
- w. Los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios no otorgan al Deudor Hipotecario excepción adicional alguna a: (i) las previstas en la ley en el caso de ejecución de la Hipoteca; y (ii) las previstas en la Ley del ISSSTE, particularmente el derecho de Prórroga a que alude el artículo 183 de la Ley del ISSSTE.
- x. Ningún Crédito Hipotecario otorga al Deudor Hipotecario el derecho a compensar pagos u otra excepción similar, y la ejecución de los términos previstos en cualquier Crédito Hipotecario o el cumplimiento de obligaciones o ejercicio de derechos previstos en el mismo no resultará en la ineficacia de dicho Crédito Hipotecario ni sujetará dicho Crédito Hipotecario a compensación u otra excepción similar.
- y. Los Créditos Hipotecarios cumplen con las disposiciones legales aplicables en relación a los intereses.
- z. A la fecha del presente, el Fideicomitente no tiene conocimiento de la existencia de algún procedimiento tendiente a la expropiación de algún Inmueble o de que cualquier Inmueble se encuentre afectado en virtud de contaminación ambiental, incendio, temblores, huracanes u otros desastres naturales.
- aa. Cada Inmueble cuenta con Seguro y la póliza del Seguro correspondiente ha sido debidamente contratada con la aseguradora, la cual se encuentra debidamente autorizada de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros como una Institución de seguros.
- bb. Las pólizas del Seguro han sido renovadas antes de su vencimiento, las primas y demás cantidades adeudadas bajo los Seguros han sido puntualmente pagadas en su totalidad y por lo tanto la vigencia de dicho Seguro se encuentran en plena vigencia.
- cc. Cada uno de los Créditos Hipotecarios fue otorgado respecto a un Inmueble (el mismo Inmueble tratándose de Créditos Hipotecarios Mancomunados) y se encuentran regidos por las leyes de un estado o entidad federativa de la República Mexicana que ha adoptado en su Código Civil disposiciones que permiten a FOVISSSTE transmitir los Derechos de Crédito correspondientes al Fideicomiso, sin necesidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo o de otorgamiento de la cesión objeto del Contrato de Cesión en escritura pública, ratificación de firmas ante notario público o de notificación a los deudores respectivos en términos similares al artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo artículo 2926 (dos mil novecientos veintiséis) del Código Civil Federal y demás correlativos de los Códigos Civiles para los estados de la República Mexicana, es decir los Créditos Hipotecarios no se otorgaron respecto de Inmuebles ubicados en los estados de Aguascalientes, Baja California Sur, Sonora o Zacatecas.
- dd. La información sobre los ingresos e identidad de las personas físicas acreditadas bajo los Créditos Hipotecarios, así como la información del avalúo con respecto al Inmueble sobre el cual se constituyó la Hipoteca, utilizados por FOVISSSTE para otorgar el Crédito Hipotecario, han sido verificados y validados por FOVISSSTE y no existe falsedad en dicha información.



- ee. No ha, ni FOVISSSTE tiene conocimiento de que ha ocurrido fraude, falsedad material en las declaraciones, error o negligencia en relación con la originación o administración de los Créditos Hipotecarios por parte de: (i) FOVISSSTE, (ii) el Deudor Hipotecario, (iii) cualquier corredor o corresponsal, (iv) cualquier valuador, agente de custodia, asesor legal, notario público o registro público involucrado en la originación y formalización de los Créditos Hipotecarios, o (v) el Administrador, que tenga como consecuencia un efecto substancialmente adverso en el valor del Crédito Hipotecario correspondiente.
- ff. La Información establecida en la Información de los Derechos de Crédito, incluyendo cualquier disco compacto, disquete, dispositivo electromagnético o mensaje electrónico de datos (incluyendo correos electrónicos) u otro tipo de información relacionada enviada al Fiduciario, Representante Común y al Administrador Maestro, es completa, verdadera y correcta en todos los aspectos materiales. Los datos e Información de los Derechos de Crédito es consistente con el contenido de los registros de FOVISSSTE y con cada Expediente de Crédito, respectivamente. En caso de resultar aplicable, cualquier comisión de vendedor o de constructor ha sido restada del valor de valuación de la Hipoteca con objeto de determinar a la Fecha de Corte la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario de que se trate contra el valor de la Hipoteca ("*current loan to value*") establecida en la Sección 8.1(m) del Fideicomiso y a la fecha de celebración de cada Hipoteca la razón del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario contra el valor de la Hipoteca ("*origination loan to value*") establecida en la Sección 8.1(n) del Fideicomiso. La Información de los Derechos de Crédito contiene la información más actualizada en posesión de FOVISSSTE, salvo por la información que específicamente se señale que sea a la fecha de originación de los Créditos Hipotecarios. La Información sobre la valuación de los Derechos de Crédito referida o utilizada para determinar cualquier información establecida en la Información de los Derechos de Crédito cuenta con menos de 6 (meses) de antigüedad.
- gg. A la Fecha de Corte, FOVISSSTE no tiene conocimiento de que existan en el Inmueble sustancias peligrosas, desechos peligrosos o desechos sólidos, según dichos términos se definen en la Ley Aplicable, incluyendo, sin limitar, asbestos, asimismo conforme a dichos procedimientos y procesos y no tiene conocimiento de la existencia de acciones pendientes o procedimientos en relación directa con Inmueble alguno en el que haya un problema de cumplimiento con cualquier ley, reglamento o regulación ambiental en México, así como conocimiento de que existan violaciones a ley, reglamento o regulación ambiental en México en relación con Inmueble alguno; y no tiene conocimiento de que haya acción pendiente por realizar para satisfacer completamente todos los requisitos de cada una de dichas leyes, reglamentos o regulaciones en México que constituya un prerrequisito para el uso y disfrute de dichos Inmuebles bajo los Créditos Hipotecarios.
- hh. A la Fecha de Corte ningún Crédito Hipotecario ha: (i) estado sujeto a un Período de Prórroga; o (ii) estado en un incumplimiento de pago durante los últimos 12 (doce) meses (excepto respecto de Créditos Hipotecarios con un Pago Sostenido de por lo menos 12 (doce) amortizaciones quincenales consecutivas a la Fecha de Corte). Para efectos de claridad, el incumplimiento en el pago es calculado de la siguiente manera: no ha tenido (a) 2 (dos) o más veces un incumplimiento de pago en un periodo de 31 (treinta y un) días; o (b) ha tenido 1 (uno) o más incumplimientos de pago en un periodo de 61 (sesenta y un) días o más. Adicionalmente, FOVISSSTE no tiene conocimiento de que algún Deudor Hipotecario se encuentre sujeto a concurso o insolvencia.
- ii. A la Fecha de Corte, no tiene conocimiento que los impuestos (incluyendo impuesto predial), gravámenes gubernamentales, primas de Seguro, agua, drenaje y otros cargos estatales y/o municipales no hayan sido pagados por lo que respecta a cada Inmueble.

Los requisitos a que se refiere la Sección 8.1 del Fideicomiso, respecto de Créditos Hipotecarios Mancomunados, deberán ser cumplidos en lo individual por cada Deudor Hipotecario; en el entendido que, si alguno de dichos Deudores no los cumple y el otro sí, dicho Derecho de Crédito será considerado como un Derecho de Crédito No Elegible.



X.5 Derechos de Crédito no Elegibles y Cesión de Derechos de Crédito Substitutos

Readquisición de Derechos de Crédito No Elegibles. La readquisición de Derechos de Crédito No Elegibles se llevará a cabo de conformidad con los términos y condiciones a que se refiere la Cláusula Séptima del Fideicomiso.

Cesión de Derechos de Crédito Substitutos y Requisitos de Elegibilidad Adicionales. La substitución de Derechos de Crédito No Elegibles se llevará a cabo de conformidad con los términos y condiciones a que se refiere la Cláusula Sexta del Fideicomiso.

Todos los flujos relacionados con un Derecho de Crédito No Elegible serán para beneficio del Fideicomiso hasta, pero excluyendo la fecha en que surta efectos la substitución. A partir de dicha fecha los flujos serán para beneficio del Cedente. Todos los flujos relacionados con un Derecho de Crédito Substituto serán para beneficio del Cedente hasta, pero excluyendo la fecha en que surta efectos la substitución. A partir de dicha fecha los flujos serán para beneficio del Fideicomiso.



XI. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

XI.1 Descripción del Contrato de Administración

De manera prácticamente simultánea a la Emisión Original, el Administrador y el Fiduciario Emisor, con la comparecencia del Custodio y el Representante Común, celebraron un contrato de prestación de servicios en virtud del cual FOVISSSTE se obligó a: (I) administrar los Derechos de Crédito; (II) ser o designar a un Custodio de los Expedientes de Crédito; y (III) realizar la Cobranza de los Derechos de Crédito obligándose a depositar la Cobranza en las Cuentas del Fideicomiso (los "Servicios").

Mediante las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, los tenedores de los CBF's Existentes resolvieron, entre otros asuntos, realizar ciertas precisiones al Contrato de Administración

En virtud de lo anterior, el Fiduciario y el Fideicomitente, con la comparecencia del Representante Común y AdeA, celebrarán el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración en o antes de la Fecha de Emisión.

XI.2 Actuación del Administrador

El Fiduciario Emisor le encarga al Administrador la administración y la Cobranza de los Derechos de Crédito, cualquier reclamación bajo el Seguro y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador no deberá explicitar ante terceros que actúa por cuenta del Fiduciario Emisor

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida administración y cobranza de los Derechos de Crédito, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo el Seguro y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración, en el Fideicomiso, en el Contrato de Cesión y conforme a las Políticas de Administración y Cobranza de cartera hipotecaria que actualmente sigue o llegue a seguir en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria.

El Administrador estará plenamente facultado para hacer todo aquello que considere necesario o conveniente, en el curso normal de sus negocios, para la administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, las Hipotecas, la reclamación de cualquier cantidad adeudada bajo el Seguro y el mantenimiento y enajenación de los Inmuebles Adjudicados, en su caso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario Emisor, para lo cual, el Fiduciario, de conformidad con los términos del Fideicomiso, otorgará al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración.

En la prestación de los Servicios, el Administrador deberá observar por lo menos el siguiente estándar de cuidado (el "Estándar de Cuidado"):

- a. como si fuese el propietario de los Derechos de Crédito, Intentando, en todo momento, maximizar la Cobranza para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.
- b. dedicará el tiempo y atención, y ejercerá cualquier habilidad, cuidado y diligencia que sea necesaria para garantizar el cumplimiento y desarrollo adecuado de sus obligaciones y de los compromisos que se incluyen en el Contrato de Administración
- c. con el mismo cuidado y diligencia que observa en el manejo de sus asuntos de naturaleza similar por su propia cuenta.
- d. mantener o causar que el Custodio mantenga los Expedientes de Crédito en aquellas instalaciones que considere adecuadas para garantizar la integridad física de los mismos y su conservación, y asegurarse que dichas instalaciones cuenten con disposiciones anti-incendios y anti-inundaciones;
- e. llevar la Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito respecto de los cuales ejerza la Cobranza en términos de la Sección 4.2 del Contrato de Administración, con el grado de cuidado, diligencia y atención comparable a la empleada por otros originadores o administradores de créditos hipotecarios en México, siempre y cuando sea en términos de las Políticas de Administración y Cobranza, y



- f. en cumplimiento con sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración.

XI.3 Servicios de Administración y Cobranza

El Administrador, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y de conformidad con los Estándares de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza y las Leyes Aplicables, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- i. Prestará servicios de Cobranza de cualquier cantidad pagadera (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, intereses (ordinarios y/o moratorios), principal, comisiones y gastos) en relación con los Derechos de Crédito y los Derechos de Crédito Substitutos y sus respectivos accesorios, en cada caso de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios, el Fideicomiso, el contrato de Cesión, el Contrato de Administración y la Legislación Aplicable. El Administrador ejercerá por cuenta del Fiduciario Emisor todos los derechos relacionados con los Créditos Hipotecarios a efecto de maximizar la Cobranza de los mismos para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. Respecto de los Créditos Hipotecarios, el Administrador se obliga a llevar a cabo el proceso de Cobranza de: (i) las aportaciones bimestrales del 5% (cinco por ciento) sobre el salario base de los trabajadores al servicio del estado que realicen las Dependencias y Entidades al ISSSTE en términos del artículo 168 de la Ley del ISSSTE (las "Aportaciones de las Dependencias y Entidades"); (ii) el monto de los descuentos quincenales del 30% (treinta por ciento) sobre el salario base que realizan las Dependencias y Entidades de los trabajadores al servicio del estado que han recibido un Crédito Hipotecario, para el pago del mismo, conforme a lo previsto por los artículos 163 y 189 de la Ley del ISSSTE (los "Descuento sobre Nómina"); y (iii) los depósitos que en las Cuentas de FOVISSSTE realicen los trabajadores al servicio del estado que cuenten con un Crédito Hipotecario, así como los procesos de Cobranza de dichas cantidades, conforme al proceso señalado en la Ley del ISSSTE y demás normatividad aplicable (las "Aportaciones Directas");

El Administrador aplicará el monto total de las Aportaciones de las Dependencias y Entidades, los Descuentos sobre Nómina y las Aportaciones Directas que reciba en relación con cualquier Deudor Hipotecario al pago de los intereses del saldo insoluto de los Derechos de Crédito respectivos de conformidad con los términos de los Créditos Hipotecarios y supletoriamente, sus Políticas de Administración y Cobranza;

Asimismo, el Administrador deberá procurar que en términos de las Políticas de Administración y Cobranza, los Expedientes de Crédito conserven en todo momento, toda la documentación necesaria;

- iii. Será responsable a su costo de incluyendo de manera enunciativa más no limitativa: (i) ejercer todos los derechos que le correspondan bajo los Créditos Hipotecarios, (ii) ejercer todos los derechos derivados de la conservación de la Hipoteca y los Inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios, (iii) aplicar las cantidades cobradas a los Deudores Hipotecarios por concepto de primas de seguros para mantener vigente el Seguro, y (iv) realizar las reclamaciones o cobros por indemnización total o parcial a los que tuviera derecho bajo los Derechos Derivados del Seguro. Realizará todos los pagos necesarios de conformidad con el Contrato de Administración, a más tardar en las fechas de vencimiento correspondientes;
- iv. Mantendrá en instalaciones a prueba de incendio, inundaciones y con climatización adecuada, los Expedientes de Crédito en los que consten cada uno de los documentos e información que de conformidad con sus políticas y procedimientos deben integrar dichos Expedientes de Crédito, así como los pagos recibidos, el saldo insoluto de principal e intereses, la fecha y monto de cada pago o su incumplimiento, y cualquier otra información relacionada con cada Crédito Hipotecario, con la finalidad de garantizar la integridad física de los mismos;
- v. Conservar, en su carácter de Custodio, la posesión de los Expedientes de Crédito, a la orden del Fiduciario Emisor, actuando como depositario de conformidad con los derechos y obligaciones de un depositario en los términos del artículo 2522 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de México del Código Civil para el Distrito Federal y proporcionará acceso a los Expedientes de Crédito en su lugar de almacenamiento (el cual deberá ser un lugar seguro) al Fiduciario Emisor, al Representante Común, al Administrador Maestro y a sus agentes en todo momento razonable durante horas hábiles mediante solicitud por escrito del

Fiduciario Emisor, del Administrador Maestro con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación. Lo anterior en el entendido, sin embargo, que el Administrador podrá contratar a terceros para que estos mantengan la posesión y custodia de los Expedientes de Crédito, en el entendido que el Administrador será en todo momento el responsable directo de los mismos;

- vi. Cuando se requiera de conformidad con sus procedimientos, contratará abogados externos para intervenir en todos aquellos procedimientos judiciales relacionados con el ejercicio de los derechos bajo los Créditos Hipotecarios otorgándoles los poderes que estime necesarios para tal efecto (los gastos en que incurra el Administrador formarán parte de los Gastos de Cobranza que se describen en la Sección 4.6 del Contrato de Administración);
- vii. El Administrador se obliga a prestar sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración sin dar trato preferente a ningún Deudor Hipotecario y/o Derecho de Crédito;
- viii. Proporcionar mensualmente al Administrador Maestro la información a que hace referencia la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra, en los plazos previstos por dicha Sección y, en cualquier caso, a más tardar 7 (siete) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación; en el entendido que en los meses de cada Periodo de Cobranza en que no este prevista una Fecha de Pago, el Administrador contará con una prórroga para entregar dicha información, la cual no excederá de 3 (tres) Días Hábiles; y
- ix. Entregar mensualmente el Reporte de Cobranza firmado por un funcionario autorizado del Administrador, mismo que adicionalmente podrá contener la información que razonablemente sea solicitada por el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador Maestro en su caso, y en cualquier caso la Información a que se refieren los párrafos a. y b. de la Sección 3.4 del Contrato de Administración. El Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberá entregar mensualmente el Reporte de Cobranza al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras a más tardar: (i) 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación en los meses en los que exista una Fecha de Pago; o (ii) el último Día Hábil del mes en los meses en los que no exista una Fecha de Pago.

XI.4 Subcontratación

El Administrador, de conformidad con el Estándar de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza, las Leyes Aplicables y el Contrato de Administración podrá delegar el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración a terceros, en el entendido que: (i) el Administrador permanecerá obligado bajo el Contrato de Administración y será responsable de cualquier violación o incumplimiento por parte del Custodio, en su caso así como de cualquier tercero contratado (cada uno, un "Subcontratista"), (ii) la contratación de Subcontratistas no liberará al Administrador de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, (iii) el Subcontratista deberá adherirse a las obligaciones que le corresponda conforme al Contrato de Administración, y (iv) el Fiduciario Emisor no estará obligado a realizar pago alguno a los que Subcontratistas y el Administrador será responsable por todos los honorarios y otros pagos que se adeuden a dichos Subcontratistas e indemnizará al Fiduciario Emisor contra cualquier responsabilidad incurrida o pérdida sufrida por el Fiduciario Emisor, incluyendo cualquier responsabilidad laboral. La facultad del Administrador para delegar el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Administración estará sujeta a las siguientes condiciones:

- i. Todos los contratos celebrados con Subcontratistas deberán ser consistentes con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración y formarán parte integrante del mismo;
- ii. Dichos contratos deberán establecer (y ser válidos y exigibles por el Fiduciario Emisor) que el Subcontratista deberá cumplir con todas las instrucciones del Fiduciario Emisor que no violen los demás términos del convenio, ya sea que el Administrador se encuentre o no en incumplimiento de dicho convenio;
- iii. Se deberá obtener previo consentimiento por escrito del Fiduciario Emisor y del Representante Común, quienes no podrán negar dicho consentimiento sino por causas justificadas, enviando una notificación a las Agencias Calificadoras;



- iv. En caso que los contratos celebrados con Subcontratistas en términos del Contrato de Administración, incluyan o pudiesen incluir la recepción por parte del Subcontratista de fondos pertenecientes al Fiduciario Emisor y/o que, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan de pagarse en las Cuentas del Fideicomiso, el Subcontratista deberá celebrar una declaración legalmente obligatoria en forma y contenido aceptable para el Fiduciario Emisor en el sentido de que cualquier fondo detentado por éste o a su orden sea detentado en depósito para el Fideicomitente o el Fiduciario Emisor, según sea el caso y/o sea pagado de inmediato en las Cuentas del Fideicomiso;
- v. Cualquier Subcontratista debe haber celebrado una renuncia por escrito a cualquier derecho de venta por incumplimiento de pago que surja con relación a dichos Servicios delegados.
- vi. El Fiduciario Emisor no tendrá responsabilidad alguna por los costos, cargos o gastos pagaderos a o en los que incurra dicho Subcontratista o que surjan de la celebración, continuación o terminación de dicho convenio;
- vii. El Subcontratista respectivo deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, el Subcontratista sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales únicamente en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Fideicomiso o del Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un Gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitación, los Expedientes de Crédito). El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada Subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo, siendo éste responsable ante el Administrador Maestro, y el Fiduciario Emisor, según sea el caso, de cualquier incumplimiento que un Subcontratista cometa en términos del contrato de prestación de servicios respectivo; y
- viii. Cualquier contrato de servicios con un Subcontratista deberá incluir una disposición en la que se establezca que el Subcontratista se obliga a prestar los servicios para los cuales se le contrata de conformidad con el Estándar de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza, las Leyes Aplicables y lo estipulado en el Contrato de Administración.

XI.5 Custodio

AdeA es designado por las partes del Contrato de Administración como Custodio, en consecuencia, AdeA se obligó a llevar a cabo el depósito y custodia de los Expedientes de Crédito y a enviar al Administrador, al Administrador Maestro y al Fiduciario Emisor, un reporte mensual dentro de los primeros 10 (diez) días de cada mes, que contenga: (i) un listado de los Expedientes de Crédito bajo su custodia; (ii) un listado de los Expedientes de Crédito que en su caso, hayan sido substituidos; y (iii) una declaración respecto a que la custodia y depósito de los Expedientes de Crédito cumple con los términos establecidos en el Contrato de Administración, o en su defecto: (a) la identificación de los Expedientes de Crédito respecto de los cuales ha incumplido; (b) la descripción del incumplimiento; y (c) las acciones adoptadas y el tiempo esperado para remediar dicho incumplimiento.

En términos del citado Contrato de Administración, el Custodio mantendrá los Expedientes de Crédito en las instalaciones ubicadas en el kilómetro 52.8 de la carretera Toluca Naucalpan, Parque Industrial Toluca 2000, de San Mateo Otzacatipan, municipio de Toluca, Estado de México. En caso de que el Custodio cambie la ubicación de los Expedientes de Crédito deberá notificar por escrito al Fiduciario Emisor la nueva ubicación de los Expedientes de Crédito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra dicho cambio.

XI.6 Cobranza

El Administrador, realizará las acciones necesarias para lograr la Cobranza oportuna de todas las cantidades adeudadas bajo los Derechos de Crédito de conformidad con el Estándar de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza, las Leyes Aplicables y el Contrato de Administración. El Administrador deberá enviar al Administrador Maestro la Información correspondiente a la Cobranza a más tardar el día 13 de cada mes, y en cualquier caso a más tardar 8 (ocho) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación; en el entendido que en los meses de cada Período de Cobranza en que no este prevista una Fecha de Pago, el Administrador contará con una prórroga para entregar dicha información, la cual no excederá de 3 (tres) Días Hábiles.

El Administrador deberá realizar las gestiones de cobro de los Créditos Hipotecarios de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, el Estándar de Cuidado, las Leyes Aplicables y el Contrato de Administración. Salvo por la obligación de efectuar pagos por: (i) las primas del Seguro; y (ii) los Gastos de Cobranza que se describen en la Sección 4.6 del Contrato de Administración, el Administrador no será responsable de cualquier cantidad devengada bajo los Derechos de Crédito que no sean efectivamente recibidas por el Administrador, siempre y cuando haya cumplido diligentemente con la obligación de intentar su cobro.

El Administrador depositó en las Cuentas del Fideicomiso en la Fecha de Cierre las cantidades devengadas y efectivamente cobradas con respecto a los Derechos de Crédito durante el período comprendido entre la Fecha de Corte y la Fecha de Cierre, con excepción de las Cantidades Excluidas.

El Administrador deberá depositar en las Cuentas del Fideicomiso todos los pagos que reciba derivados de un Derecho de Crédito, de conformidad con lo siguiente:

- i. La transferencia deberá realizarse mensualmente a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que el Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, entregue el Reporte de Cobranza; en el entendido que dicho depósito deberá realizarse a más tardar 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación;
- ii. No obstante lo anterior, y sujeto a los Estándares de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza, en caso de que el Administrador no haya individualizado o determinado la totalidad de los Deudores Hipotecarios que comprenden la Cobranza, a más tardar el día 14 (catorce) de cada mes (o el Día Hábil inmediato siguiente) el Administrador podrá depositar a las Cuentas del Fideicomiso recursos en efectivo representativos de las cantidades de la Cobranza que no se encuentren individualizadas (cada uno un "Avance de Cobranza") en el entendido que el Administrador deberá realizar los Avances de Cobranza correspondientes a más tardar el día 14 (catorce) de cada mes (o si dicho día no es un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente) cuando el Administrador cuente con los elementos suficientes para determinar que los recursos que haya recibido pertenecen al Fideicomiso;
- iii. Una vez identificados e individualizados los Avances de Cobranza, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario, con copia para el Representante Común y previa autorización de éste, el reembolso de las cantidades depositadas en exceso en las Cuentas del Fideicomiso a la cuenta que especifique en la instrucción correspondiente; en el entendido que en caso de no solicitar un reembolso, dichos montos serán aplicados como parte de la Cobranza del siguiente Período de Cobranza, lo cual deberá reflejarse en el Reporte de Cobranza respectivo; y
- iv. En caso de que los Estándares de Cuidado, las Políticas de Administración y Cobranza sean modificadas en relación con los Avances de Cobranza, la presente disposición será aplicable en los términos de dichas modificaciones sin responsabilidad para el Administrador.

Para los efectos de la presente Sección, se entenderá que el Administrador recibe o identifica alguna cantidad en el momento en que puede individualizar o determinar a qué Deudor Hipotecario le corresponden las cantidades recibidas. Cada depósito efectuado por el Administrador en relación con el Contrato de Administración será depositado en las Cuentas del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador deposite en las Cuentas del Fideicomiso cantidades por error, el Administrador tendrá derecho a solicitar su devolución, para ello el Administrador deberá presentar al Fiduciario Emisor con copia al Representante Común, una carta en la que describirá el monto y la razón de cada devolución solicitada junto con la documentación de soporte.

Si el Administrador no transfiere la Cobranza (excluyendo los Avances de Cobranza) y todas las demás cantidades pagaderas según se establece en el tercer párrafo de esta sección X.6, pagará intereses moratorios al Fiduciario Emisor sobre cualquier monto no transferido a la Tasa TIIE de 28 días en la cual se debió realizar la transferencia respectiva más un 1% (uno por ciento) anual en Pesos, por el número de días efectivamente transcurridos a partir de la fecha en que dichos montos debieron haber sido depositados en las Cuentas del Fideicomiso y hasta la fecha en que efectivamente sean depositados en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de que la Tasa TIIE deje de existir o publicarse, el Administrador deberá utilizar como tasa substituta, aquella que dé a conocer el Banco de México o en su caso la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como la tasa substituta de Tasa TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Esta situación deberá ser notificada por el Fiduciario Emisor al Administrador Maestro y al Representante Común.

XI.7 Administración de Derechos de Crédito Vencidos e Inmuebles Adjudicados

En adición a las responsabilidades del Administrador establecidas en el Contrato de Administración respecto de los Derechos de Crédito en general, el Administrador deberá realizar todos los actos necesarios o convenientes o bien, los que indique el Representante Común para la debida administración, manejo y Cobranza de los Derechos de Crédito Vencidos, incluyendo la venta de Inmuebles Adjudicados en términos de lo previsto en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación y de conformidad con el Estándar de Cuidado y las Políticas de Administración y Cobranza de cartera hipotecaria vencida que actualmente utiliza, o que en el futuro llegue a utilizar en la administración y cobranza de su propia cartera hipotecaria vencida. En caso de que el Administrador requiera la firma del Fiduciario Emisor para realizar cualquier acto de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato de Administración, el Administrador preparará oportunamente toda la documentación necesaria y la entregará al Fiduciario Emisor.

El Administrador deberá realizar todos los actos necesarios para la debida administración, manejo y venta de los Inmuebles Adjudicados, en el entendido de que todas las acciones que realice el Administrador en relación con los Inmuebles Adjudicados serán con el único propósito de lograr su venta oportuna en las mejores condiciones y deberán ser supervisadas por el Administrador Maestro. Cualquier Inmueble Adjudicado será registrado bajo el nombre del Fiduciario Emisor y no bajo el nombre del Administrador. Queda expresamente prohibido al Administrador arrendar el Inmueble Adjudicado a cualquier individuo, incluyendo sin limitación alguna, al Deudor Hipotecario.

Cualquier venta extrajudicial de Inmuebles Adjudicados deberá realizarse mediante subasta pública o privada hecha por el Administrador, previa autorización del Representante Común.

Sin el previo consentimiento por escrito del Representante Común, el Administrador no podrá ceder, vender, o de ninguna otra manera transferir los Derechos de Crédito Vencidos, el Inmueble Adjudicado o cualquier otro activo relacionado al Derecho de Crédito Vencido.

El precio de venta de un Inmueble Adjudicado deberá ser pagado en efectivo y deberá ser la mayor cantidad que el Administrador pueda obtener utilizando sus mejores esfuerzos. Los demás términos y condiciones de la subasta serán determinados por el Administrador quien realizará dicha venta en términos de mercado, conforme a los mejores Intereses del Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con el Estándar de Cuidado (según dicho término se define en el propio Contrato de Administración).

El producto de ejecución que el Administrador reciba derivado de la venta judicial o extrajudicial de los Inmuebles Adjudicados será depositado en la Cuenta General de conformidad con lo señalado en la Sección 4.1 del Contrato de Administración.

Si el Administrador no lleva a cabo la administración de los créditos vencidos en los términos señalados en el Contrato de Administración, el Administrador Maestro podrá instruir la contratación de un tercero para la recuperación de los mismos con costo al Administrador.

XI.8 Gastos de Cobranza

El Administrador se obliga a pagar con fondos propios: (i) todos los gastos necesarios (incluyendo los honorarios, las costas judiciales y los gastos de cobranza) relacionados con cualquier procedimiento judicial que sea iniciado por el Administrador de conformidad con lo establecido en la Sección 4.4 del Contrato de Administración; (ii) todos los gastos necesarios para la transmisión de Inmuebles Adjudicados al Fiduciario Emisor en sentencia judicial o contrato entre el Administrador y el Deudor Hipotecario bajo la supervisión del Administrador Maestro y con el consentimiento del Representante Común y el Fiduciario Emisor (incluyendo sin limitación alguna, los gastos de ejecución y registro de la escritura pública correspondiente), así como cualquier impuesto o arancel; (iii) todos los gastos necesarios para el mantenimiento menor del Inmueble Adjudicado, incluyendo el pago de impuestos de propiedad locales, estatales y federales; y (iv) todos los gastos que sean necesarios para la venta del Inmueble Adjudicado para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza y Estándar de Cuidado. El Administrador mantendrá un registro en el que detalle los Gastos de Cobranza para cada proceso judicial que haya iniciado y deberá mantener la documentación razonable que acredite el pago de cualquier Gasto de Cobranza. El Administrador mantendrá un registro en el que detalle los Gastos de Cobranza para cada proceso judicial que haya iniciado y deberá mantener la documentación razonable que acredite el pago de cualquier Gasto de Cobranza. El Administrador tendrá el derecho a ser reembolsado de los Gastos de Cobranza en que haya incurrido con respecto a cada proceso judicial, con cargo a los montos que en efecto sean



cobrados como resultado o en relación con dicho proceso judicial, debiendo el Fiduciario Emisor realizar el reembolso de las sumas correspondientes.

XI.9 Reportes e Información del Administrador

El Administrador deberá entregar al Fiduciario Emisor con copia para el Representante Común, las Agencias Calificadoras, el Auditor Externo y el Administrador Maestro la siguiente información:

- a. **Reporte de Cobranza.** El Administrador, o el Administrador Maestro en nombre y por cuenta del Administrador, deberá entregar mensualmente el Reporte de Cobranza al Fiduciario, con copia para el Representante Común, el Administrador Maestro en su caso, el Auditor Externo y las Agencias Calificadoras, y en cualquier caso a más tardar: (i) 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Determinación en los meses en los que exista una Fecha de Pago; o (ii) el último Día Hábil del mes correspondiente en los meses en los que no exista una Fecha de Pago.
- b. **Información Adicional.** El Administrador pondrá a disposición del Fiduciario Emisor, del Representante Común, del Administrador Maestro, del Auditor Externo y de las Agencias Calificadoras, toda aquella información y documentación que razonablemente soliciten por escrito o se requieran en términos de la Ley Aplicable y que se encuentre disponible en sus archivos dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la solicitud respectiva.
- c. **Reporte a Tenedores.** El Administrador emitirá reportes (i) periódicos (por lo menos de manera anual) a los Tenedores que demuestren que el Riesgo Mantenido es mayor al 5% (cinco por ciento) del saldo insoluto de los Derechos de Crédito, y (ii) a las instituciones de crédito reguladas por la Unión Europea (incluyendo, sin limitación, a los miembros no regulados de la Unión Europea del grupo consolidado de dicho grupo de instituciones de crédito) cuando lo soliciten por escrito al Administrador, mismos que incluirán cualquier información razonablemente disponible en relación con la información contenida en el artículo 122a de la DRC.
- d. **Reporte de Cartera.** El Administrador Maestro y, en su defecto el Administrador, emitirá un reporte al Fiduciario Emisor, al Representante Común y a los Tenedores, el cual incluirá el nivel de cartera de los Créditos Hipotecarios que integran el Patrimonio del Fideicomiso, el cual deberá ser entregado mensualmente y en cualquier caso a más tardar 15 (quince) Días Hábiles posteriores a cada Fecha de Pago.
- e. **Otros Reportes.** El Administrador, a solicitud escrita del Representante Común, emitirá todos aquellos reportes razonables, necesarios y/o convenientes, con la periodicidad que al efecto le indique el Representante Común, para inversionistas institucionales o calificados, nacionales o extranjeros, incluyendo sin limitación, aquellos reportes necesarios para cumplir con lo dispuesto en el Anexo "O" de la Circular 15-27 (Reglas generales que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro) de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, según sea modificado de tiempo en tiempo.

XI.10 Honorarios del Administrador

Durante la vigencia del Contrato de Administración, el Fiduciario Emisor pagará al Administrador en cada Fecha de Pago, como contraprestación por los Servicios prestados de conformidad con el Contrato de Administración, los Honorarios por Administración del Periodo de Cobranza respectivo. Los Honorarios por Administración se facturarán de manera mensual en montos equivalentes a aplicar mensualmente 1/12 (un doceavo) al monto equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Créditos Hipotecarios Vigentes al Inicio de cada Periodo de Cobranza más el Impuesto al valor agregado que corresponda. El pago de los Honorarios por Administración se efectuará con cargo a la Cuenta General en las Fechas de Pago.

El Fiduciario Emisor no será responsable por el pago de gasto alguno en el que incurra el Administrador con relación a la prestación de los Servicios bajo el Contrato de Administración. El Administrador será responsable del pago de todos los gastos en los que incurra con relación a la prestación de sus Servicios de conformidad con el Contrato de Administración. Tales gastos incluirán sin limitación alguna: (i) los honorarios y gastos de contadores independientes, así como cualquier impuesto pagadero por el Administrador de conformidad con el Contrato de

Administración; (ii) cualquier gasto relacionado con la elaboración y la entrega de cualquier Reporte de Cobranza u otros reportes proporcionados de conformidad con el Contrato de Administración al Fiduciario Emisor, al Representante Común, Administrador Maestro, al Auditor Externo o a las Agencias Calificadoras; y (iii) los honorarios y gastos que se deriven de los servicios de cualquier tercero designado por el Administrador de conformidad con la Sección 3.5 del Contrato de Administración.

XI.11 Responsabilidad del Administrador

El Administrador será responsable por cualquier acción que tome en relación con el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración conforme a lo siguiente:

- a. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, a los Tenedores, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos, contra cualquier responsabilidad que se relacione con los gastos (Incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, costos, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja directa o indirectamente de cualquier incumplimiento por parte del Administrador a cualquiera de sus obligaciones de acuerdo con el Contrato de Administración o de cualquier declaración que se haya realizado de acuerdo con el Contrato de Administración;
- b. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, a los Tenedores, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos (incluyendo gastos razonables y documentados de abogados), daños, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja de o que sea impuesta al Fiduciario Emisor y al Representante Común, como resultado de declaraciones falsas, negligencia, dolo, mala fe o fraude del Administrador en la prestación de los Servicios, o la violación por parte del Administrador de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Administración; y
- c. El Administrador indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, a los Tenedores, al Representante Común, y al Administrador Maestro así como a cualquier delegado fiduciario, consejero, funcionario, empleado o agente de cualquiera de ellos contra cualquier responsabilidad con relación a los gastos, daños, pérdidas o cualquier responsabilidad que surja de, o que se imponga al Fiduciario Emisor, al Representante Común, o al Administrador Maestro como resultado de los actos u omisiones de terceros designados por el Administrador.

XII. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA

XII.1 Descripción del Contrato de Administración Maestra

De manera prácticamente simultánea a la Emisión, el Fiduciario Emisor y el Administrador Maestro, con la comparecencia del Representante Común, celebró un Contrato de Administración Maestra en virtud del cual el Administrador Maestro deberá: (i) supervisar, revisar y verificar toda la información generada por el Administrador en términos del Contrato de Administración relacionada con la Administración y Cobranza de los Derechos de Crédito, (ii) desarrollar y poner a disposición de los Tenedores una herramienta que les provea de información relacionada con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios que al menos incluya la información descrita en Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra, y (iii) en general preste los servicios de supervisión, revisión y vigilancia de las funciones que desempeñe el Administrador y los terceros que subcontrate en términos del Contrato de Administración (los "servicios del Administrador Maestro"), y en general, realizar cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para lograr una eficiente y correcta Cobranza.

Mediante las resoluciones unánimes a ser adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los tenedores de los CBF's Existentes en o antes de la Fecha de Emisión, los tenedores de los CBF's Existentes resolvieron, entre otros asuntos, realizar ciertas precisiones al Contrato de Administración Maestra

En virtud de lo anterior, el Fiduciario y el Fideicomitente, con la comparecencia del Representante Común, celebrarán el Convenio Modificatorio al Contrato de Administración Maestra en o antes de la Fecha de Emisión.

XII.2 Actuación del Administrador Maestro

El Administrador Maestro, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo todos los actos que considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los servicios descritos en el Contrato de Administración Maestra de manera independiente, profesional y responsable. El Administrador Maestro supervisará, revisará y vigilará que el Administrador base su actuación en las los Estándares de Cuidado, en las Políticas de Administración y Cobranza, las Leyes Aplicables y lo estipulado en el Contrato de Administración. Asimismo, para el desempeño de sus funciones el Administrador Maestro cumplirá con los términos del Manual de Operaciones que se adjunta al Contrato de Administración Maestra como Anexo "C", mismo que se irá actualizando y complementado conforme se avance en las operaciones descritas en el Contrato de Administración Maestra

El Administrador Maestro será el único responsable de cualquier obligación derivada de las relaciones laborales con sus trabajadores, funcionarios o empleados. En este acto el Administrador Maestro declara y reconoce que no existe ni existirá relación jurídica alguna entre dichas personas y el Fiduciario Emisor, el Representante Común o el Administrador, debido a que dichas personas trabajan y trabajarán bajo la exclusiva dirección, dependencia y subordinación del Administrador Maestro, por lo que el Fiduciario Emisor, el Representante Común y el Administrador no tendrán ninguna responsabilidad laboral respecto a dichas personas en términos del artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo.

El Administrador Maestro, durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la consecución de su objeto social; y (iii) llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarios a fin de obtener, renovar, prorrogar y mantener vigentes todas las autorizaciones necesarias para que el Administrador Maestro esté facultado para conducir sus negocios conforme a la legislación aplicable.

Todos los servicios que el Administrador Maestro preste, incluyendo la validación y conciliación de la información proporcionada por el Administrador se soportan en procesos, sistemas y plataformas desarrolladas íntegra y adecuadamente por el Administrador Maestro para proveer los Servicios del Administrador Maestro.

Para la prestación de los servicios que en términos del Contrato de Administración Maestra proporcionará el Administrador Maestro, este deberá contar en todo momento durante la vigencia del mismo, con todos los permisos y licencias de patentes, marcas, derechos de autor, software y

de cómputo que sean necesarios para la prestación de dichos servicios. Por lo que se obliga a Indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario Emisor, al Representante Común y al Administrador, así como a sus consejeros, funcionarios, empleados y agentes de cualquiera de ellos de cualesquier pérdida o gasto (Incluyendo gastos razonables de abogados), daño o perjuicio sufrido con motivo cualquier demanda o reclamación derivada del Incumplimiento del Administrador Maestro por tal motivo.

El contrato de Administración Maestra establecerá las causas por las cuales el Fiduciario Emisor substituirá al Administrador Maestro, incluyendo sin limitación: (i) si el Administrador Maestro dejare de prestar correctamente a juicio del Representante Común los servicios contratados por medio del contrato de Administración Maestra, sin causa justificada; (ii) cualquier incumplimiento por parte del Administrador Maestro de sus obligaciones bajo el contrato de Administración Maestra, cuyo incumplimiento subsista por un período de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que le sea notificado por escrito dicho incumplimiento al Administrador Maestro por el Fiduciario Emisor, por el Representante Común o por el Administrador; (iii) si cualquier declaración, información o certificación hecha por el Administrador Maestro en el Contrato de Administración Maestra o en Documento de la Operación o cualquier certificado, reporte o informe preparado o enviado en relación con o bajo el Contrato de Administración Maestra, resulta ser falso o de mala fe en algún aspecto relevante en la fecha específica de dicha declaración, información o certificación; (iv) si el Administrador Maestro es sujeto de cualquier procedimiento de insolvencia, liquidación, concurso mercantil o quiebra bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable, o si el Administrador Maestro es intervenido (o la figura equivalente en cualquier legislación extranjera) por cualquier autoridad gubernamental bajo cualquier ley o reglamento que le sea aplicable; (v) si como resultado de un embargo sobre las instalaciones o bienes del Administrador Maestro, el Administrador Maestro se ve imposibilitado de cumplir con sus obligaciones bajo el contrato de Administración Maestra; (vi) si el Administrador Maestro pierde alguna licencia u autorización gubernamental otorgada en México o en el extranjero, que sea necesaria para cumplir con sus obligaciones bajo el contrato de Administración Maestra.

De igual forma, de conformidad con el Contrato de Administración Maestra, el Administrador Maestro podrá renunciar a su cargo de Administrador Maestro en el supuesto que llegue a ser ilegal para el Administrador Maestro continuar cumpliendo con sus obligaciones bajo el contrato de Administración Maestra debido a: (i) la revocación de cualquier autorización gubernamental necesaria; (ii) la modificación de leyes, reglamentos u otras Leyes Aplicables en México o el extranjero; o (iii) la interpretación de dichas leyes, reglamentos o disposiciones. Al presentar su renuncia, el Administrador Maestro acompañará una opinión de un despacho de abogados de reconocido prestigio que certifique la existencia de cualquiera de los supuestos referidos anteriormente.

XII.3 Obligaciones y Facultades del Administrador Maestro

El Administrador Maestro, en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración Maestra, tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a. Verificar que el Contrato de Cesión se celebre exclusivamente respecto de los Derechos de Crédito señalados en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión;
- b. Verificar que todos los Requisitos de Elegibilidad que se describen en la Sección 8.1 del Fideicomiso, hayan sido listados en el Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad que en la fecha de celebración del Contrato de Cesión deberá entregarle el Fideicomitente;
- c. Verificar que el Administrador lleve a cabo la Cobranza de conformidad con los Estándares de Cuidado y las Políticas de Administración y Cobranza, las Leyes Aplicables y el Contrato de Administración y demás Documentos de la Operación;
- d. Analizar las propuestas del Administrador para modificar los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios en los términos descritos en el Contrato de Administración y demás Documentos de la Operación, y en su caso, autorizarlas;
- e. Validar con el Administrador la información generada por éste relacionada con la Cobranza de los Créditos Hipotecarios con el objetivo de detectar posibles inconsistencias y verificar la integridad de dicha información;
- f. Conciliar con el Administrador la información del comportamiento de los Créditos Hipotecarios que le proporcione éste, con la información generada por los sistemas propios del Administrador Maestro;



- g. Revisar los reportes y la información generada por el Administrador de acuerdo a los Documentos de la Operación (incluyendo sin Ilimitar el Reporte de Cobranza) con el fin de validar la correcta aplicación de la Cobranza, la amortización anticipada en términos de los Créditos Hipotecarios y cualesquier movimiento realizado bajo los mismos;
- h. Supervisar la contratación, mantenimiento y ejercicio del Seguro por parte del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- i. Supervisar la contratación de Subcontratistas, incluyendo la contratación de abogados externos y prestadores de servicios en aquellos casos en que sea necesario iniciar procedimientos judiciales y extrajudiciales en términos del Contrato de Administración;
- j. Supervisar los Gastos de Cobranza en que incurra el Administrador en términos del Contrato de Administración;
- k. De conformidad con las políticas de administración y cobranza del Administrador, y sujeto a los términos del Contrato de Administración, supervisar y otorgar su consentimiento para que el Administrador modifique los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios;
- l. Vigilar la actuación de los Custodios conforme al Contrato de Administración;
- m. Proporcionar mensualmente, en los formatos señalados en el ANEXO "F" del Contrato de Administración Maestra, a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduclario Emisor, al Auditor y a las Agencias Calificadoras, en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra, información sobre cada Crédito Hipotecario, sin limitar respecto a: (i) la fecha de originación y el plazo remanente; (ii) la relación del monto del Crédito Hipotecario respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (iii) tasa de interés aplicable; (iv) saldo remanente; (v) morosidad actual e histórica de los Créditos Hipotecarios; (vi) reportes sobre el desempeño actual e histórico de los Créditos Hipotecarios; (vii) información relacionada con la amortización parcial o total de Créditos Hipotecarios; (viii) información sobre el número de Derechos de Crédito Vencidos y aquellos que se encuentren en cobranza judicial o extrajudicial; (ix) ingreso mensual o salario base del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público; (x) información, individualizada por Crédito Hipotecario, respecto de las modificaciones, dispensas, quitas o prórrogas otorgadas o acordadas de conformidad con lo dispuesto en los párrafos a. y b. de la Sección 3.4 del Contrato de Administración; (xi) Información del monto y saldo de bienes adjudicados indicando mes de adjudicación y en su caso ventas realizadas de dichos bienes; y (xii), notificar cualquier inconsistencia en la información reportada por el Administrador en términos del punto anterior;
- n. Realizar un análisis de las causas de incumplimiento relacionadas con y, dar seguimiento a la aplicación de las Políticas de Administración y Cobranza para la recuperación de cartera en incumplimiento, y en su caso, hacer recomendaciones al Administrador para la recuperación de cartera en incumplimiento;
- o. Revisión de cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad, incluyendo la revisión de expedientes de crédito de forma electrónica, que fuera necesaria para determinar dicho cumplimiento, de cada uno de los Créditos Hipotecarios que caigan en cartera vencida o que se encuentren en Período de Prórroga para evaluar la procedencia de la sustitución o compra de la cartera en términos de los Documentos de la Operación;
- p. Revisar el avance en el proceso de inscripción de los testimonios correspondientes ante el Registro Público de la Propiedad competente, con la finalidad de verificar que las garantías se encuentren debidamente perfeccionados;
- q. Realizar auditorías anuales de los procesos de cobranza y de la aplicación de las Políticas de Administración y Cobranza del Administrador, haciendo, en su caso, recomendaciones de mejora;
- r. Proporcionar mensualmente a los Tenedores, al Representante Común, al Fiduclario Emisor, al Auditor Externo y a las Agencias Calificadoras en términos de lo señalado en la Sección 3.4 del Contrato de Administración Maestra reportes con las tablas de frecuencia respecto a los Derechos de Crédito que Incluya: (i) distribución geográfica; (ii) distribución por Dependencia o Entidad; (iii) edad de la cartera que conforman los

- Créditos Hipotecarios (por año y mes de originación); (iv) saldo insoluto de principal; (v) maduración esperada de la cartera hipotecaria; (vi) la tasa de interés; (vii) relación del monto del Derecho de Crédito respecto al valor del Inmueble en la fecha de originación y a la fecha del reporte; (viii) ingreso mensual o salario base del acreditado identificando si algún Crédito Hipotecario se encuentra en Período de Prórroga así como si el acreditado continúa prestando servicios dentro del sector público; y (ix) la relación que existe respecto a los niveles de deuda en relación con ingresos de la cartera hipotecaria;
- s. Proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, de manera mensual, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información relativa al desempeño las emisiones con clave de pizarra TFOVIS (el "Reporte de TFOVIS");
 - t. Enviar en cualquier tiempo un Requerimiento de Reemplazo al Fideicomitente, con copia al Fiduciario Emisor y al Representante Común, en caso de que se percaten de que algún Derecho de Crédito se convirtió en o era un Derecho de Crédito No Elegible en términos de las Cláusulas Sexta y Séptima del Fideicomiso;
 - u. Conciliar los flujos reportados por el Administrador con los flujos ingresados a las Cuentas del Fideicomiso;
 - v. Revisar en cada Fecha de Pago, la Proporción de Cubrimiento;
 - w. Revisar en cada Fecha de Pago, la correcta aplicación de la distribución de la Cobranza y recursos en las Cuentas del Fideicomiso, de acuerdo a la Cláusula Décima Segunda del Fideicomiso;
 - x. Determinar la cantidad, en su caso, en la que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios de los Derechos de Crédito Substitutos en la fecha de sustitución, conjuntamente con cualquier Interés pagado, sea menor que el Saldo Insoluto de los Créditos Hipotecarios de los respectivos Derechos de Crédito No Elegibles, conjuntamente con los intereses pagados y devengados a la tasa de interés aplicable bajo el Contrato de Cesión, contados desde la fecha en que el interés fue pagado por última vez por el Deudor Hipotecario hasta la fecha de pago debida en el mes en que dichos Derechos de Crédito Substitutos sean substituidos (en ambos casos posterior a la aplicación del pago de principal mensual recibido en el mes de la sustitución). En su caso, enviar un aviso por escrito al Fiduciario Emisor de dicho evento, a la cual deberá acompañar el cálculo de la diferencia;
 - y. Verificar que la tasa de los Derechos de Crédito Substitutos sea igual o mayor a la tasa de los Derechos de Crédito que están siendo reemplazados;
 - z. Proporcionar al Fiduciario Emisor, al Representante Común, y a los Tenedores a más tardar 15 (quince) Días Hábiles después de cada Fecha de Pago el Reporte de Cartera;
 - aa. Autorizar que el Administrador de tiempo en tiempo, negocie con cualquier Deudor Hipotecario moroso de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, el Estándar de Cuidado, las Leyes Aplicables y lo previsto en la Sección 3.4 del Contrato de Administración;
 - bb. Autorizar la sustitución de deudor con respecto de un Crédito Hipotecario de conformidad con las Políticas de Administración y Cobranza, el Estándar de Cuidado, las Leyes Aplicables y lo previsto en la Sección 3.4 del Contrato de Administración, en el entendido de que el cesionario deberá cumplir íntegramente con todos los requisitos para el otorgamiento de un crédito por el monto del Saldo Insoluto del Crédito Hipotecario que se le pretenda ceder;
 - cc. Autorizar al Administrador para negociar con los Deudores Hipotecarios de Créditos Hipotecarios Vencidos de conformidad con los límites y procedimientos establecidos en las Políticas de Administración y Cobranza, el Estándar de Cuidado, las Leyes Aplicables y lo previsto en la Sección 3.4 del Contrato de Administración, modificaciones, reestructuras, quitas, prórrogas o dispensas en relación con su Crédito Hipotecario Vencido;
 - dd. En caso que el Administrador no lleve a cabo la administración de los créditos vencidos en los términos señalados en el Contrato de Administración, el Administrador Maestro podrá instruir la contratación de un tercero para la recuperación de los mismos con costo al Administrador;



- ee. En general, realizar cualquier acto o servicio que considere necesario o conveniente para lograr una eficiente Cobranza; y
- ff. En su caso, llevar a cabo los actos previstos en la Sección 7.1 del Contrato de Administración.

XII.4 Honorarios del Administrador Maestro

Durante la vigencia del Contrato de Administración Maestra, el Fiduciario Emisor pagará al Administrador Maestro en cada Fecha de Pago un monto equivalente a USD \$18,750.00 (Dieciocho Mil Setecientos Cincuenta Dólares 00/100), más el impuesto al valor agregado que corresponda con cargo a las Cuentas del Fideicomiso, por lo que los Honorarios del Administrador Maestro ascenderán a equivalente a USD \$75,000.00 (Setenta y Cinco Mil Dólares 00/100) anuales. Para el cálculo de este monto se deberá considerar el tipo de cambio para Solventar Obligaciones en Moneda Extranjera Pagaderas en la República Mexicana publicado en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha de Pago correspondiente.



XIII. PERSONAS RESPONSABLES

FIDEICOMITENTE

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su Fondo de la Vivienda

Por. Manuel Pérez Cárdenas
Cargo Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva

Por. Jesus C. Barraza Ferrer
Cargo Subdirector de Finanzas

Por. Ernesto Ampudia Mello
Cargo Subdirector de Asuntos Jurídicos

XIII. PERSONAS RESPONSABLES

FIDEICOMITENTE

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas "

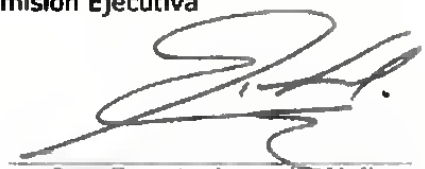
Instituto de Seguridad y **Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado** a través de su **Fondo de la Vivienda**



Por: Manuel Pérez Cárdenas
Cargo: Vocal Ejecutivo de la Comisión Ejecutiva



Por: Jesús C. Barraza Ferrer
Cargo: Subdirector de Finanzas



Por: Ernesto Ampudia Melero
Cargo: Subdirector de Asuntos Jurídicos

FIDUCIARIO EMISOR

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el Folleto Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Folleto Informativo que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria**



Por: **Samantha Barquera Betancourt**
Cargo: Delegada Fiduciaria

CUSTODIO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que revisó los Expedientes de Crédito y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en el Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a los inversionistas."

 **Asesor Legal, S.A. de C.V.**

Por

Cargo Representante Legal

AUDITOR DE CARTERA

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que auditó los expedientes de la muestra de la cartera de crédito cedida en términos de su informe adjunto al presente Folleto Informativo, y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en el Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Operadora Cibergestión, S.A. de C.V.



Por: Jaime Salazar Flores
Cargo: Representante Legal

AUDITOR DE CARTERA

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que auditó los expedientes de la muestra de la cartera de crédito cedida en términos de su informe adjunto al presente Folleto Informativo, y manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de Información relevante que haya sido omitida o falseada en el Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Servicios Compartidos de Automatización y Sistemas Hipotecarios, S.A. de C.V.




Por: **José Antonio Montesinos César**
Cargo: **Representante Legal**

REPRESENTANTE COMÚN

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la relacionada con los CBF's, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el Folleto Informativo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria



Por: Carlos Jáuregui Baltazar
Cargo: Delegado Fiduciario

ASESOR LEGAL

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión de los CBF's cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Chadbourne & Parke, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Boris Alain Otto Lira', written over a horizontal line.

Por: **Boris Alain Otto Lira**
Cargo: Socio

AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMITENTE

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de FOVISSSTE que contiene el presente folleto informativo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 y 2009, fueron dictaminados con fecha 31 de Marzo de 2011 y 16 de Marzo de 2010, respectivamente, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminado señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de las demás información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros dictaminados por nosotros.”

PricewaterhouseCoopers, S.C.



Por: C.P.C. Javier Flores Durón y Pontones
Cargo: Socio de Auditoría



Por: C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Cargo: Socio de Auditoría



Por: C.P.C. José Antonio Quesada Palacios
Cargo: Representante Legal

AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMITENTE

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de FOVISSSTE que contiene el presente Folleto Informativo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011, fueron dictaminados con fecha 27 de Marzo de 2012, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General en Materia de Contabilidad aplicables al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en su carácter de administrador del Fondo de la Vivienda.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o Inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizarán procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados."

Salles, Salnz – Grant Thornton, S.C.

Por: **María Hernández**
Cargo: **Auditoría**

Por: **Héctor Pérez Aguilar**
Cargo: **Representante Legal**

AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMISO

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso que contiene el presente Folleto Informativo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011, fueron dictaminados con fecha 24 de Abril de 2012, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

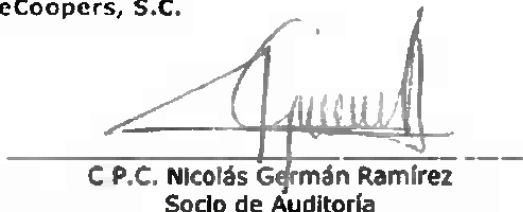
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros dictaminados por nosotros."

PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. José Antonio Quesada Palacios
Representante Legal



C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

AUDITOR EXTERNO DEL FIDEICOMISO

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso que contiene el presente Folleto Informativo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011, fueron dictaminados con fecha 24 de Abril de 2012, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que el reporte que se adjunta al presente Folleto Informativo como **Anexo 15**, fue elaborado con fecha 15 de octubre de 2012, de conformidad con las normas internacionales de auditoría."

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Folleto Informativo y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la Información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los Inversoristas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar nuestra opinión respecto de la demás Información contenida en el Folleto Informativo que no provenga de los estados financieros dictaminados por nosotros."

PricewaterhouseCoopers, S.C.

C.P.C. José Antonio Quesada Palacios
Representante Legal

C.P.C. Nicolás Germán Ramírez
Socio de Auditoría

XIV. ANEXOS

1 Estados Financieros de FOVISSSTE.

-Ejercicio 2009

-Ejercicio 2010

-Ejercicio 2011

-Primer Trimestre 2012

2 Opinión legal emitida por Chadbourne & Parke, S.C.

3 Macrotítulo.

4 Calificación de Fitch Ratings, S.A. de C.V.

5 Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V.

6 Contrato de Fideicomiso.

7 Contrato de Cesión.

8 Certificado de Cumplimiento de Requisitos de Elegibilidad.

9 Contrato de Administración.

10 Contrato de Administración Maestra.

11 Endoso de los Seguros.

12 Listado de Derechos de Crédito.

13 Informes de los Auditores de Cartera.

14 Estados Financieros del Fideicomiso.

-Ejercicio 2011

-Tercer Trimestre 2012

15 Reporte de Cartera emitido por PwC.

16 Tasa de Cambio de UDI y VSM a Pesos.

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

TASAS DE CAMBIO DE UDI Y VSM A PESOS

La siguiente tabla muestra el valor de la UDI en Pesos para las fechas indicadas, de conformidad con el valor publicado por el Banco de México para dicha fecha

Fecha	Valor de la UDI (en Pesos)	Fecha	Valor de la UDI (en Pesos)	Fecha	Valor de la UDI (en Pesos)
29 de septiembre de 2012	4.804623	13 de octubre de 2012	4.814795	27 de octubre de 2012	4.82304
30 de septiembre de 2012	4.805421	14 de octubre de 2012	4.815256	28 de octubre de 2012	4.824393
1 de octubre de 2012	4.806219	15 de octubre de 2012	4.815718	29 de octubre de 2012	4.825747
2 de octubre de 2012	4.807018	16 de octubre de 2012	4.816179	30 de octubre de 2012	4.827101
3 de octubre de 2012	4.807817	17 de octubre de 2012	4.816641	31 de octubre de 2012	4.828455
4 de octubre de 2012	4.808615	18 de octubre de 2012	4.817103	1 de noviembre de 2012	4.829809
5 de octubre de 2012	4.809414	19 de octubre de 2012	4.817564	2 de noviembre de 2012	4.831164
6 de octubre de 2012	4.810213	20 de octubre de 2012	4.818026	3 de noviembre de 2012	4.83252
7 de octubre de 2012	4.811013	21 de octubre de 2012	4.818488	4 de noviembre de 2012	4.833876
8 de octubre de 2012	4.811812	22 de octubre de 2012	4.818949	5 de noviembre de 2012	4.835232
9 de octubre de 2012	4.812611	23 de octubre de 2012	4.819411	6 de noviembre de 2012	4.836588
10 de octubre de 2012	4.813411	24 de octubre de 2012	4.819873	7 de noviembre de 2012	4.837945
11 de octubre de 2012	4.813872	25 de octubre de 2012	4.820335	8 de noviembre de 2012	4.839302
12 de octubre de 2012	4.814334	26 de octubre de 2012	4.821687	9 de noviembre de 2012	4.84066
				10 de noviembre de 2012	4.842018

Fuente: Banco de México

La siguiente tabla muestra el valor del VSM en Pesos durante los periodos indicados, el cual fue calculado utilizando el Salario Mínimo vigente publicado por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos

AÑO (contado a partir del 1 de enero)	SMGDF (en Pesos)	VSM (en Pesos)
2008	52.59	1598.736
2009	54.80	1665.920
2010	57.46	1746.784
2011	59.82	1818.528
2012	62.33	1894.832

Fuente: Comisión Nacional de Salarios Mínimos

7